让上海更美好

城市复兴的十大原则

Urban Land Institute
Foundation
Urban Land Institute
Asia Pacific
www.uli.org

让上海更美好

城市复兴的十大原则

Urban Land Institute
Foundation
Urban Land Institute
Asia Pacific
www.uli.org

关于城市土地学会（ULI）

城市土地学会（Urban Land Institute，下文简称ULI）是一家非营利性研究和教育组织，属《美国联邦所得税法》第501(C)(3)条认可的非营利组织，城市土地学会主要通过会员支持进行运作。自1936年成立以来，学会目前在全球拥有来自私营企业与公共部门的会员约32,000名，涵盖与土地利用及房地产开发相关的各个领域。通过最具权威的不动产论坛，城市土地学会致力于为地方、国内与国际行业领导者与决策人提供交流思想、信息与经验的开放式平台，共同打造更加美好的城市。

ULI的宗旨是在负责任土地使用的议题上担当领导角色，并促进全球活力社区的建立和持续的发展。ULI致力于将房地产与土地利用政策领域的领导人汇集在一起，通过以下方式交流最佳的实践经验，更好地服务社区需求：

☐通过指导、对话、解决问题的方式促进学会会员之间、学会与外部机构之间的协作；
☐探讨城市化、保护、再生、土地利用、投资与可持续发展相关的问题；
☐在尊重自然建造独具特性环境的纲领下，推进土地利用政策与设计实践的发展；
☐通过教育、应用研究、出版物与电子媒介等渠道分享知识；
☐维护涵盖各地的实践与成就的多元化全球网络，应对现存和潜在的挑战。

关于城市土地学会亚太区

城市土地学会在亚太地区拥有近1,200名会员，尤以日本、大中华区、新加坡、菲律宾及澳大利亚为主。地区总部位于香港，在东京设有办事处。ULI亚太区旨在汇聚行业领导，共同提升专业标准，寻求最佳的土地利用途径，倡导卓越实践。针对难以解决的棘手问题，借助各学科专家的力量找出负责的解决方案。ULI亚太区通过各类论坛、研究、出版物和电子媒介传播其专业知识，为该地区提供符合实际的有用信息，以促成根本性的改变。此外，ULI亚太区还建立起多元的本土专家网络，帮助亚洲城市迎接当前所面临的困难及未来可能出现的挑战。

ULI亚太区是在亚太地区政策信息和土地利用实践领域被公认的权威机构。

基本原则

☐与各大高校、政府机构以及同类组织开展合作，不断增强并传播城市土地学会的专业知识。
☐因地制宜地处理当地土地问题。
☐通过高品质项目提升学会的信誉。
☐在本地区内吸收不同学科背景的优秀会员。

关于城市土地学会基金会

城市土地学会基金会是城市土地学会的慈善合作伙伴，保证了城市土地学会的核心研究、教育和公共服务活动的资金来源。基金会通过各种资金支持计划，帮助增强了城市土地学会通过在负责任的土地使用上担当领导角色来改善整体环境的能力。

城市土地学会感谢以下机构提供的支持:

2014城市土地学会版权所有。保留所有权利。

未经许可。本报告的任何部分不得以任何方式在世界任何地区以任何文字翻印、拷贝、仿制或转载，也不得将其录入任何信息存储与检索系统。

目录

导言 2
1. 制定长期愿景 9
2. 设计以人为本 13
3. 保护文化遗产 17
4. 创建综合网络 21
5. 优化土地使用 25
6. 激活公共空间 29
7. 加强协同合作 33
8. 建设健康和可持续发展社区 37
9. 整合经济发展 41
10. 促进多元——既要好，也要美！ 45
结语 49
参考文献&照片来源 50
致谢 56

导言

上海的城市复兴

上海是一座充满机遇又深具未来潜能的活力之城。作为中国的经济中心和国际金融、贸易与航运中心，上海在过去二十年中经历了城市化的高速发展，如今正朝着建设“全球城市”的目标阔步迈进。新建的地铁、博物馆、办公楼、演艺中心、高科技园区和时尚商店构成的风景线使上海成为令居民和游客爱戴赞赏的魅力之都。陆家嘴金融贸易区的摩天大楼、黄浦江沿岸的外滩历史风貌区以及原法租界中经过功能改造的新天地，都标志着上海经济与文化的再次超越与提升。

然而，上海不能安于现状，也不该安于现状。真正的全球城市应与时俱进。上海清楚地认识到这一点，并在2010年中国上海世博会的主题中彰显：“城市，让生活更美好”——城市中心应以改善交通、住房、学校、基础设施、公园、医院、社区生活、社会服务及发展机遇等各种设施和条件为目标。正如世博会主题所传达的，城市的发展，应以提升市民的生活品质为着眼点。

城市复兴——本文将其定义为一个改善既有城市区域的过程，以再度自我超越为目标，旨在提升城区的实体、功能、经济、社会和环境等状况。它是城市用以挑战自身不足、纠正过失及自我提升的工具。在这个过程中，城市将更进一步发挥自身的潜力和优势。

城市土地学会(简称ULI)中国大陆分会于2014年3月在上海召开了为期两天的以城市复兴为主题的研讨会，约60位来自各行各业的专业人士参加了此次会议，其主要观点都收录在本文中。除此以外，本文还综合了2014年2月举行的上海研讨会；ULI香港分会的九龙地区城市复兴研讨会；ULI会员和有关机构的相关研究成果；国内外专业人士、投资者、开发商、学者、政府官员和ULI北美洲城市复兴委员会等各方提供的资料。

也许有人会问，为什么像上海这样的城市——20世纪90年代才开始大规模城市化，目前仍处于高速发展阶段——需要关注城市的复兴呢？事实上复兴不仅仅是老城区的问题，较新的城区也应考量。并非上海所有的发展项目都是永久性的。一项最近的研究显示，中国在2000年以前建造的住宅，其中40%将在未来10–15年内被重建。[1]此外，在发展过程中，任何城市都像生物一样，需要应变的能力。曾经有力推动上海经济发展的制造业，其重要性现已不如金融和服务业。原本位于城市大部分地区的工厂外迁到其他省份，地铁线路和道路系统的延伸扩张已实质性地改变了用地的模式和价值观。即使是新近的开发建设，也可能无法适应城市发展过程中出现的新变化，或无法满足居民不断提升的对于健康舒适生活的期望。因此，城市复兴在上海是一个持续进行的过程。

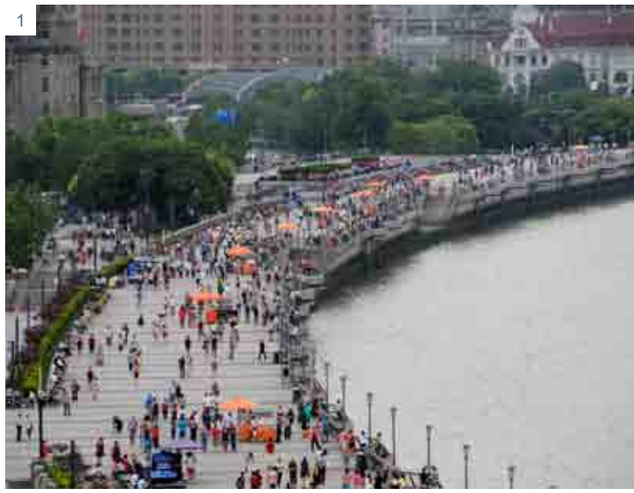
[城市复兴] 是城市用以挑战自身不足、纠正过失及自我提升的工具。在这个过程中，城市将更进一步发挥自身的潜力和优势。

上海的昨天和今天

简要地回顾上海的历史和评估其现状，将有助于理解其城市复兴的进程。上海原是一个古老的渔村，近一个多世纪前开始发展为城市。及至20世纪初期，上海是亚洲最大、最繁荣的城市之一。历经长期的衰退和停滞之后，到20世纪90年代，在邓小平把上海建设成为现代中国的金融和经济中心的宏愿下，上海踏上了复兴之路。上海由黄浦江一分为二，浦江两岸各据一方。黄浦江以西为浦西，属于旧城区，是上海老城厢和19世纪晚期外国租界的所在地。黄浦江以东为浦东，是由陆家嘴国际金融中心领衔的新开发区。

上述两个城区各自的代表形象分别是外滩（一系列租界时期的建筑组成的沿江建筑群）和黄浦江对岸

1



2

3

的陆家嘴天际线（包括三座超高层建筑在内的摩天大楼建筑群）。这些建筑立面彰示了不同城区的特点。浦西中心城区的大部分地区继续沿用了19世纪和20世纪早期的路网平面进行扩张，而浦西郊区和浦东大部分地区则采用了以车行为导向的宽阔路面和大型街区的设计。后者的规划虽然招致诸如道路过宽、超级街区体量过大和不够人性化等批评，但无论如何上海依然在迅速发展。中国城市化的速度是史无前例的，而上海这座特大城市的变化规模尤为耀目。

上海特定的经济、文化、政府和人口情况需要特别考量。城市化已为上海带来繁荣。2012年，其城市居民平均可支配收入位居全国之首，并达到十年前的四倍。[2]上海人口逾2400万，在过去十年间，每年增加约63万人口，大量的农民工“流动人口”[3]加剧了人口膨胀。如此庞大的人口，使在其他城市奏效的城市规划模式在这里不一定适用。单纯地按比例增量无法应对上海的高密度开发，而须采用全新的思维方式。

为上海庞大和多元的人口提供住房仍是一个棘手问题。城市要不断向外扩张以满足发展过程中产生的住房需求，这导致市中心就业密集区与劳动者收入所能负担的居住地之间的通勤距离正在不断拉大。地铁拥挤不堪，道路日趋拥堵。被动迁和自行选择居住到市郊的居民都深受距离造成的影响。城市再开发使城市贫困人口过于频繁地被迁至远离原居住和就业的地区，使原本关系密切的街坊邻里不得不散居城市各处。对于逐渐壮大的中产阶级而言，为了以较低的成本享受较体面的生活环境，他们迁往人口密度较低的城郊地区，而成为有车族，但不断增长的汽油花费及其他附带成本，也成为不可避免的问题。

上海的愿景

当然，上海目前的状况并非不可改变，居民也期待城市发展得更美好。上海的居民与大部分其他地区的人们一样希望自己的城市更舒适、更安全、更方便；他们希望获得良好的医疗及教育条件；他们希望城市是经济上可负担的、节能的、清洁的和易于通达的；他们希望城市能够提供丰富多样的娱乐、文化、购物及餐饮选择，使城市生活更具趣味性。上海的居民还希望城市更适宜步行，城市的设计应以人为本而非仅为车行交通服务；他们希望城市拥有更多的开放空间和公园绿地，在那里能开展更丰富的社交互动；他们希望引以为傲的不仅仅是所在的伟大城市，更包括他们自己的社区。

实现这些愿望任务艰巨。开发往往需要赶进度抢时间，在上海进行开发建设的资金运作总是需要满足快速的交付周期，因而忽略了以研究为基础的更缜密的规划。尽管城市发生了巨大变化，但城市的规划规范却相对保守，难以满足发展变化的需要。参与城市复兴的众多不同部门也未能充分协调，以致在规划和执行过程中未能达到应有的效率。在城市的疾速发展中，设计能够满足未来需求的交通网络，总是困难重重。目前的规划理念仍然倾向于以单一功能进行区域划分，这为营造充满活力的综合功能环境增加了难度。物业管理则往往缺乏经验。公众在城市规划过程中的参与程度偏低，导致规划方案与人们的需求和预期有所偏差。贫富差距导致社会阶层分化，以及大量农民工仅能获得有限的教育、医疗及住房资源等现实问题也对城市的健康发展产生不利影响。

实际上这些挑战并非无法克服。上海拥有应对挑战和实现愿景的人才和实力。城市复兴的工作，便是寻

在城市的疾速发展中，设计能够满足未来需求的交通网络，总是困难重重。目前的规划理念仍然倾向于以单一功能进行区域划分，这为营造充满活力的综合功能环境增加了难度。

找新的解决方案来应对既有问题。举例来说，浦东部分以机动车为主导的道路，经过重新设计可以整合公交车道、自行车道和人行通道，以减低拥挤和污染程度。单一商务或工业功能的区域，其在工作时间之外人去楼空等未被充分利用的情况，可通过综合开发提升活力。许多上海居民无法负担自有住房的局面可通过用地规划、融资和创新的资产管理结构得到改善。与此同时，应鼓励针对年轻人和流动人口的可租赁住房的开发，而在公共交通枢纽周边地区更适宜此类开发。而上海的历史建筑遭到拆毁破坏的情形，可以通过提高对现存文化遗产场所和传统风貌的维护来扭转。快速开发追求短期利益造成的过失，应以深思熟虑的长远规划建设方案加以避免。

城市的规划者们已意识到这些问题。在2014年5月6日召开的上海市第六次规划土地工作会议上，上海市政府宣布了应对挑战的决心。[4] “城市规划一定要有前瞻性、预见性，”上海市委书记韩正指出，“必须强调可持续发展，要为我们的子孙及未来发展留足空间。”[5]会议总结了本轮上海城市总体规划（1999—2020），目前是该轮规划的第十五个年头，并启动了上海新一轮城市总体规划（2020–2040）的准备工作。

会议讨论了三个主要议题：一是科学预测未来上海城市人口规模和结构，二是协调未来城市发展用地总量，三是考虑城市环境及其生态条件以促进可持续发展。[6]具体建议多以广泛的再开发考量为重点。会议指出必须由经济导向、外延扩展、目标蓝图型规划向以人为本、内生增长、过程控制型规划转变。上海应重点开发郊区，以稀释市中心人口密度。通过减少工业用地并增加公共绿地和服务用地，促进高效节约型用地。交通设施应具备高效便捷、安全舒适、绿色低碳等特点，并结合到整个长三角地区的交通网络体系下统筹考量。上海应考虑更公平的改革与发展，使城市里更多的人们能够享受更好的生活。土地管理制度应保护和保留耕地并确保食品安全。会议首次强调了城市规划实践应有公众参与。

由此可见，本文的主题颇合时宜。本文就上海城市复兴的愿景和挑战先后陈述了十项原则，并提供了可能的解决方案。这些原则在侧重于上海特定需求的同时，也希望能为具有不同规模与历史的其他城市提供建议和参考。鉴于所有的城市环境都是不断的变数，这些原则的运用应因时制宜、因地制宜。当下的微小举措可能在未来产生巨大的回报，从而使城市更美好，使城市让生活更美好！

上海市委书记韩正指出：“必须强调可持续发展，要为我们的子孙及未来发展留足空间。”

城市复兴的十大原则

1. 制定长期愿景
2. 设计以人为本
3. 保护文化遗产
4. 创建综合网络
5. 优化土地使用
6. 激活公共空间
7. 加强协同合作
8. 建设健康和可持续发展社区
9. 整合经济发展
10. 促进多元——既要好，也要美！

上海徐家汇公园

01 制定长期愿景

上海新天地的企业天地

在上海提出建设成为当代中国的金融经济中心这一愿景的二十年后，这个目标毫无疑问已经实现了。同样，上海的城市复兴，也需要制定长期的愿景，才能跻身全球顶级城市的行列。

实现城市复兴的长期愿景需要长期的努力。人们容易关注未被充分利用的场地，并尽快采取行动对其进行改善。闲置楼宇和空地容易促使人们立即行动。然而，对某块场地进行改造应兼顾短期和长期利益。尽管诸如确保其基础设施安全、废弃物移除系统到位、火灾隐患尽量排除等等工作刻不容缓，但迅速解决这些问题不应妨碍该区域的未来发展。援急的措施不该影响未来的长期解决方案。只注重短期效果的方案常常是无效的、浪费的，并因可能需重建而致使城市生活肌理遭受实质性的破坏。中国的新建项目中约有20%为重建工程，显然原方案需更审慎的考虑。[7]

决策者在管理短期和长期目标时，考量判断应更具战略性而非交易性。在制定长远的愿景时，除了考虑目前的基本需求外，也应将未来的需求和期望置于同样重要的地位。在制定建设方案时，除了需要考量建设成本和用地规划要求之外，也需考虑基本的问题如：新的开发如何完善所在区域？如何创造就业机会？如何丰富文化生活并促进文化交流？如何实现长期的可持续性？长期规划领域内一个切实有效的范例是新加坡的高效用地规划。该规划起始于新加坡作为独立国家成立初期的20世纪60年代。在国土面积极其有限的环境下，这个岛屿国家在保护自然资源和文化遗产的同时，成功实现了经济腾飞。尽管新加坡人口密集，却一直位居宜居和可持续发展城市榜单的前列。[8]

高瞻远瞩意味着跳出思维定式。采取快速补救措施也许不难，长期确保成功则可能更复杂更具风险。然而，较之能够创造短期利润却经不起时间考验的解

决方案，创新的长期解决方案更应鼓励。前者的实际回报往往较低，一般情况下仅几年光景，它们与后起的竞争项目相比，就显得功能陈旧和价值偏低。另一方面，优质投资虽然需要较多的投入，但它们经得起时间的考验。合理承担一定程度的风险能促进创新，最终将在经济上和城市发展方面获得回报。上海有实力作为中国城市复兴的典范和技术引领者，理应在采取创新的城市复兴策略方面作出领导性的表率。

长期愿景要求采取不同的方式衡量项目的表现。项目的价值可能不再取决于标志性建筑的多少，而取决于基础设施是否完善；不再取决于商业店铺在揭幕时是否光鲜亮丽，而取决于其经年累月的经营能力；不再取决于住宅项目是否赢得设计奖项，而取决于其是否能营造社区氛围。衡量经济适用性住房的标准可能不再是在若干年限内建设了多少个单元，而是入住率的多少和居住者是否满意他们的新居。这些标准也许难以成为卖点，一座外观精美的新建筑似乎比有效的雨水回收系统更易受追捧。然而，基于坚实基础设施的优秀长期规划必将受潜在用户或买家欢迎；场地未来将接驳公共交通系统，或者学校和医院就近在咫尺，抑或绿化空间将被纳入规划都是更为有力的卖点。

除了硬件建设，愿景还应反映开发对经济、社会和环境的影响。在上海以往的许多规划中，土地、交通和经济发展目标并不协调。统筹考量这些因素，确保其成为上海的综合规划愿景的一部分，是缔造可持续发展的项目的关键所在。这需要有关各方面在规划初步编制完成后进行长期的协调配合。

长期规划的就位对于城市复兴项目至关重要，但并不表示规划就此不可变动。优秀的愿景规划是能适应不断变化的需求和情况的。上海浦东新区就是城市建设史上变化巨大的实例之一，其规划在使用未被充分利用的土地方面获得了巨大成功。但在规划启用23年后的今天，理应对其重新考量，从而解决规划实施中的问题和新区已经改变的需求。浦东目前的规划着眼于新区的重建、重振、再开发、超越和提升，通过各种方式进行城市的复兴。[9]

上海通过长期规划已实现诸多规划目标，而新一轮城市规划应当更着重于满足人们的期待，尤其是满足他们在城市生活品质、住房和环境等方面的改善需求。和所有伟大城市一样，上海的成功将不以其今天的地位来衡量，而是取决于在长久的未来中如何实现自我突破。

较之能够创造短期利润却经不起时间考验的解决方案，创新的长期解决方案更应鼓励。

案例研究：匹兹堡市，美国

美国北部制造业腹地的城市，在20世纪80年代其支柱产业崩溃期间纷纷遭遇了相同危机：企业亏损、人口减少、税收缩减、基础设施老化和基本服务衰退。匹兹堡在钢铁行业失去5.6万个就业机会（占其劳动力的61%[10]）后，也可能遭受同样的厄运。然而，它却幸运地成为例外，成为萧条时期的成功案例。在过去几年里，匹兹堡在城市宜居性、消费可负担性、安全性、成长性、智能化、甚至是浪漫度方面一直位居前列，并在2014年一项名为“何处是充满机遇之地？”[11]的调查研究中排名第二。匹兹堡之所以能够力挽狂澜皆因其长期愿景规划——由政府与私营企业合作作出的主动决策——将这座“钢铁城市”转型为以服务业为基础的经济体，在创造就业机会的同时，打造振奋人心、充满活力的可爱城市。20世纪90年代中期，匹兹堡市政府与若干医院和两所大学合作，将其作为促进城市复兴的支柱。自此以后，城市逐渐发展成为机器人技术、医疗研究、教育和金融服务的重要中心。[12]匹兹堡的转型并非轻而易举，却形成了持久效果。2009年《纽约时报》指出：匹兹堡的去工业化是一个旷日持久且历经磨难的过程，却为经济发展创造了条件，令许多遭受经济衰退的地区羡慕不已。”[13]数据应证了匹兹堡的成功：2014年4月失业率为5.8%，而1983年1月则为17.1%[14]。同样重要的是，匹兹堡恢复生机的社区邻里、净化清洁的原工业用地、优美的滨河带、自豪的居民，都是长期规划获得的回报。

1

2

3

案例研究：历史遗迹的保存，中国上海

许多当代中国城市呈现了毫无历史痕迹的簇新面貌，高大闪耀的新建筑取代了繁荣降临前的老建筑。而上海在向世界展示其现代形象的同时，在保护历史建筑方面比诸多其他中国城市做得更好。[15]上海市政府积极参与了保护工作，制定了涵盖城市历史的长期愿景规划。1991年颁布的《上海市优秀近代建筑保护管理办法》，[16]是上海认识到近代历史重要性而作的最早努力。2003年，上海市中心城区设立了外滩、人民广场、老城厢、衡山路–复兴路、南京西路、愚园路、新华路、山阴路、提篮桥、江湾、龙华、虹桥路等12片历史文化风貌区，以此支持保护城市的一些历史社区。保护对象包括新古典主义风格建筑、装饰艺术风格建筑和近代建筑、革命遗址、花园别墅、宗教寺庙，以及20世纪30、40年代的犹太难民居住区等。[17]该法规最大的受益者莫过于原法租界，很多殖民时期的房屋和公寓建筑免于遭到破坏。这里的2700公顷（6672英亩）区域——面积约占整个法租界的1/3——都在历史文化风貌区的保护之下。[18]除了中心城区的这12个历史文化风貌区，上海市还在郊区指定了32个区域作为历史文化区。今天，上海拥有182个全国重点文物保护单位和上海市文物保护单位，以及2138个上海市历史建筑保护单位。[19]上海市也认识到城市历史肌理的价值，在2006年确定了144条历史街巷。[20]所有这些措施都有助于确保上海的长久未来也包括历史的传承。

1 上海豫园

2 上海外滩

3 上海徐家汇

4 上海七宝老镇

02 设计以人为本

城市服务于人，因此以人为本至关重要。城市设计以人优先在今天似乎是理所当然的选择，但实际并非如此。把高楼大厦建于公园中的城市化模式常常伴随着车行优先的思维方式，此类思想主导着20世纪大部分时期的城市建设。长期以来这种理想化的尝试已被证明是失败的——大型开放式广场并非人们愿意逗留的宜人场所，以汽车为中心的设计给其他交通方式设置了障碍，并导致步行环境恶化。进入21世纪，改造及提升基于过时观念规划的场地，应该摈弃因循守旧。当前的设计考量应先人后车，公众利益和可持续性的重要性也应高于个人利益。城市复兴将使场地获得重新规划的机会。

一些以人为本的措施属于基本范畴。场地开发应满足未来预期的人口容量，并提供与之匹配的基础设施和配套服务。各种年龄段和能力的人群应能便捷到达目的地，这需要清晰的标识导向和通达的道路。沿街界面及道路尺度的设计应注重人性化。城市街区也应以小型地块的方式进行设计，以营造多向性和连通性。用地应结合交通情况考量，特别是公共交通，进而提升连通性，并使各场地的出入更便捷。上述策略的重要性在上海陆家嘴金融区的开发中可见一斑。该区域的规划以3座超高层建筑为中心。虽然从黄浦江游船或对岸的外滩可以看到这些耀眼夺目的超高层建筑，但人们经由道路前往却非易事。现在这些建筑已通过新建更为安全的人行天桥而变得较人性化，提升街区的活力也将有助于令这一核心区域更具吸引力。

其他以人为本的措施更加难以量化，但对于城市的复兴同样重要。开发应引人入胜，并使人们成为该区域活动的积极参与者。特定场所的参与性应具有自身的特点。过往成功的复兴案例可以作为良好的基础范本进行参考，但只有适合当地需求和文化的开发才能建立公共空间的归属感。吸引人群不是简单地照搬纽约的模式，在参数上作一些调整，就能适用于

上海。上海人口众多，需要全新的计算考量方式，才能防止交通堵塞、确保人流畅通等。除此之外，适于上海的模式应适合上海市民，并且符合其独特的文化、习惯、喜好、态度和愿望。

总而言之，设计以人为本意味着设计能够满足人们的诉求。人们不是表格中冰冷的数据，而是拥有各自个性的个体所组成的群体。所以仅仅改变一个场地的功能是不够的，城市复兴应致力于打造独特的场所。一个不良的社区可能造成负担，人们可能疏远它，甚至会因为与它的关系而感到尴尬。城市复兴的目的就是改变这样的认知，让人们能够骄傲地表达：我在这里生活/工作/消费/玩乐/游览。把以人为本的理念置于开发的核心地位，城市的自豪感将随之而来。

设计以人为本意味着设计能够满足人们的诉求。

案例研究：大宁国际商业广场，中国上海

将游客吸引到城市的未发展地区是一个具风险的提案。2003年，当大宁国际商业广场的开发商选址闸北区的时候，那里还不属于上海奇迹般发展的一部分。在上海的其他地方，“建设之后就会有人来”成了定律。而在闸北区，情况可能并非如此。项目开发商——崇邦集团子公司上海福乐思特房地产发展有限公司——在开发过程中始终关注人的需求，终获成功。大宁国际商业广场占地5.5公顷（13.6英亩），集商业、办公、餐饮、酒店、娱乐、休闲和教育等功能于一体，形成不同时段的活力。[21]RTKL与开发商合作设计了15座建筑、11个广场、以及长约2公里（1.2英里）的景观步道，营造了适宜步行的空间。它的空间尺度更像上海传统的老城厢，而不是当代的大型商场。一系列开放空间成为每年500多个公共活动的举办场所，这使该项目成为闸北区甚至附近其他地区的重要社区活动中心。以人为本也同样表现在交通的便捷。大宁国际商业广场位于一个地铁站点和多个公交站点附近，开发商还设置了1200个停车位。由于项目占据超大街区的角落位置，开发商利用基地约20%的面积建设了道路，有助于提高交通流量。大量商家等待入驻的大宁国际商业广场，其成功不仅使开发商获利，还使闸北区受益，把前身为工业用地的区域成功转型为令人向往的当代城市生活社区。

案例研究：Superkilen公园，丹麦哥本哈根

为哥本哈根市Nørrebro地区设计一处公园需要满足多民族人群的需求。该地区居住着大量移民，是瑞典首都城市中“民族最为多元化且社交最具挑战性的社区之一”。[22]Superkilen（意为超级楔形）公园在项目中突出了这种多元化的特点，使其能满足各族群的需求。占地3.3公顷（8.2英亩）的城市空间设有100种来自62个不同国家居民的物品，包括“捷克和伊朗的长椅、英国的垃圾箱、加纳的缆桩、意大利的路灯等。”[23]居民们跟随项目设计师返回祖国协助挑选设计所用的物品，每一件物品都附带写有描述性文字的不锈钢板，因而能将诸如卡塔尔霓虹灯招牌和牙买加音响系统的物品提升到艺术品的高度。由建筑师比亚克·英格尔斯建筑事务所（BIG）、景观建筑师Topotek 1、艺术顾问Superflex共同协作设计完成的Superkilen公园，包括3个功能上各具特色、给予人们不同感受的空间：红色广场——由拼接式红毯铺地的开放空间，也是每周集市的所在地；黑色市场——设有长椅、户外烧烤设施、游戏桌台和一个玩乐场的集会空间；绿色公园——以家庭使用为主的场所，设有景观小丘和运动设施。一条自行车道横贯这3个空间，场地上还设有可通达当地交通设施（巴士候车亭来自约旦）的通道。[24]收集各种元素并综合运用到这个各种人群共同使用的场所，赋予了整个场地个性和共性。如此一来，状如楔形的公园非但没有把所在地区割裂，而是将其合为一体。

1

2

3

4

03 保护文化遗产

上海外滩

在不断全球化的21世纪，新的城市复兴项目之间似乎比以往更难区分。以一系列国际认可的最佳实践为标准意味着许多新项目通过借鉴都将显现雷同性；可持续性设计、提升可达性和合理地整合公共空间已成为世界各地的普遍追求，也赋予诸多开发项目一定的共通性。这更使对当地的特定需求和传统，以及每个场地和其用户的相关考量显得特别重要。

文化遗产并不一定是对观感或物质的选择，也可以是某地对冷、热、干、湿等具体环境条件的认知，或是对待室、内外空间和特定文化传统的态度，或是有关个性和共性的想法。它可以是某处场所别具一格的特色。当人们想到旧金山、东京或伦敦，脑海中自然而然会出现生动的景象。这些城市因其独特的识别性而深受居民和游客的喜爱，识别性不仅仅指城市的标志性建筑，而是在某种程度上基于它的城市设计。

上海的文化遗产包括上海人的生活传统所孕育的社会结构。历史上，很多上海人居住在石库门建筑中，它是具有上海特色的联排住宅，融合了中西风格，并聚合形成里弄或弄堂社区。此类住宅营造的社区居住氛围应在城市复兴项目中被再次演绎，而这种氛围并不一定依赖石库门自身的存在。

城市复兴应鼓励建筑设计参考当地先例。在中国，北方寒冷地区建筑的窗户历来比南方温暖地区的建筑少。虽然现代空调系统的使用不再需要严循上述规律，但考虑到可持续设计的生态性和通识性，建议这些传统还是应该被传承延续。当地先例还涉及更具体的设计思路，一些成功的城市复兴项目重新利用了常见的中式主题，比如屋顶轮廓线及装饰细部等。另一些项目则重新演绎了当地建筑的布局手法，包括中央花园、左右对称、风水格局等，并不涉及某些具体的美学参照。这两种模式——风格复制和文化关联——都是可行的。最重要的是，借鉴应该真实可信

而不做作，形式或空间的修改如若超越认知，就失去了其与文化遗产的传承性。

为了确保其原真性，城市复兴项目应尽可能在原地保留既有建筑的文化、历史和美学价值。项目应尽量再利用、改善或恢复场地中已建设施的活力。既有建筑的形式和功能由于用途改变可能需要作必要的改进，但它们为塑造场所特色提供的特质是无法新建的。

除了商业、文化和住宅建筑等常见保留部分外，很多城市文化遗产的重要保留部分是城市的工业遗产。厂房、仓库等——通常是结构坚固的大型空间——可为改建创造条件。例如，民生现代美术馆由上海第十钢铁厂厂房改建而成，显现了良好的效果，[25]高屋顶下的大开间适合用作美术展览空间的同时，其砖石老建筑又与所展呈的当代艺术品形成了有趣对比。

土地资源也是一个地区的文化遗产的一部分，因此也应予以保存。上海的苏州河曾经由于沿河厂房的工业废水排放遭受污染，后来通过大面积整治清理和美化工程又使其恢复生机。如今，苏州河两岸设置了步行小径、自行车道和小型公园，并提供了轮渡服务（这在几年前是不可想象的），旨在为人们营造更清洁的亲水体验。苏州河如果未经整治，目前进行中的沿岸地块的再开发建设就无法进行。将河道视为重要的自然资源进行优先考量，终于把苏州河从“臭河浜”改造为城市的宝贵资产。

为了确保其原真性，城市复兴项目应尽可能在原地保留既有建筑的文化、历史和美学价值。项目应尽量再利用、改善或恢复场地中已建设施的活力。

案例研究：新天地，中国上海

上海在其近代城市转型的初期，几乎未给文化遗产留有余地。具体来说，就是对低层建筑的保护无法在上海的高度快速增长的过程中找到一席之地。1992年，上海市政府宣布了一项计划，决定在2000年前拆除365公顷（902英亩）“旧房老屋”。[26]许多石库门建筑在此过程中消失。上海新天地对石库门建筑进行可适应性再利用，将其改造为餐饮和商业中心，“被普遍视为政府政策从拆除转向保护的转折点。”[27]在新天地，开发商瑞安房地产有限公司的罗康瑞先生为两个建于1910年代和1930年代期间的石库门街区赋予了新的用途，将其纳入占地52公顷（129英亩）的综合功能城市复兴总体规划中。一些建筑被保留，一些建筑采取部分保留与部分重建相结合的方式，一些建筑被完全重建，还有一些建筑则进行重新设计。重要的是，地区的传统城市肌理和风貌得以保存。新天地广受人们喜爱，也获得了商业成功，反驳了中国只重视新事物的成见。在该项目之后，新天地风格的开发相继在杭州、南京、大连、武汉、成都、重庆和佛山等城市应运而生，在全国范围对老建筑的保留保护产生了积极影响。

1

2

3

案例研究：新加坡河，新加坡

自1819年以来，新加坡河就是新加坡这个多元文化的城市国家的重要港口和贸易中心。随着航运活动和河滨工业的日益增加，新加坡河在20世纪60年代和70年代被严重污染。1985年，新加坡城市再开发管理局(简称URA)编制了《新加坡河概念规划》以复兴河流所在地区，并提升其对城市的重要性。保存是这次规划的核心。URA表示，“只有通过精心选择历史街区和历史建筑对其加以保护的方式来体现历史传承，才能赋予我们的城市以独特个性”；保护工作按照“最大限度地保留、小心地恢复、细致地修补”原则进行。[28]首先，新加坡河自身要恢复到受污染前的清洁水平。1977年至1985年间，新加坡清理了河道的垃圾，关闭了排污管，禁止倾倒垃圾，并修补了破损的河堤。[29]其次，将占地96公顷（237英亩）的新加坡河规划区划为3个片区：泊船码头（Boat Quay）、克拉克码头（Clarke Quay）和罗伯森码头（Robertson Quay）。[30]泊船码头率先得到保护，到1991年，该片区的110座建筑已获修复，从商办功能被改造为餐馆和酒吧。[31]克拉克码头和罗伯森码头的复兴工作紧随其后，开发了酒店、住宅、以及娱乐和商业中心。这3个片区都融汇了再利用建筑和新建筑，其设计旨在保存多元文化遗产。历史保护建筑与附近来福士中心（Raffles Center）和滨海湾（Marina Bay）的现代建筑形成鲜明对比，新加坡河也因此成为对居民和游客都具有吸引力的地区。

1

2

3

04 创建综合网络

上海虹桥高速火车站

如果得不到周围邻里社区的支持，单独的城市复兴项目就无法获得成功。即使是基于一系列最佳实践造就的“岛屿”，如若周围环境不起到协同作用，它也将孤掌难鸣。优秀的城市是一系列优秀社区、街区和场所——以富功能和具吸引力的方式相互连通——组成的聚合体。从下水道到地铁，从人行道到电力管线，一座城市的良好运作需要依赖各种系统确保各自运行的最佳状态。所有这些系统均应被视为城市复兴得以进行的支撑性框架。在改善和提升某个地区的功能过程中，不仅要考量当前的基础设施，还应考量未来需要落实就位的各种系统。

实现家庭与办公、文化和娱乐等场所的畅达连接，应是再开发的一个重要目标。完善的交通网络对城市的健康运作而言至关重要。上海不断扩展的地铁网络使通勤族和游客能够更便捷地前往更多场所。但地铁网络系统应该与其他交通设施接驳——包括铁路、公交巴士、汽车、自行车和步行网络——以实现其最大使用价值。人们如何走完从公共交通站点到家门口的最后路程与他们如何横穿城区前往各个目的地同样重要。在考量交通规划设计时应兼顾细节和总体框架。城市交通系统中应避免出现与高速公路交叉的自行车道，没出口的人行道，以及因为过分拥挤而不安全的地铁站。优秀的交通规划设计能够切实保存生命，瑞典的“零伤亡愿景”（Vision Zero）就是明证，该规划把瑞典造就成人均交通死亡率最低的国家。“零伤亡愿景”以人们使用（和误用）街道的方式设计街道，成功使瑞典交通死亡人数自1997年以来减少一半。[32]

《上海市城市交通发展白皮书》2013版认识到连通性的重要性，并将“发展综合交通系统”列为战略性目标之一。在关于交通与城市的一章中，该报告呼吁“强调交通在城市形态中的引导和支持作用”以及“加强交通规划与城市规划之间的协调”。[33]这种前瞻性的指示将对发展变化中的城市有所裨益。与

优秀的城市是一系列优秀社区、街区和场所——以富功能和具吸引力的方式相互连通——组成的聚合体。

试图在既有规划中纳入交通考量相比，在最初的城市复兴规划中就引入交通考量将会更为有效。

更好的交通意味着硬件和软件的提升并重。交通网络规划应该综合考量包括步行交通在内的所有出行方式。打造高品质的公交巴士和公交站点有助于使潜在乘客更乐意选择公共交通。关联对接公交巴士、铁路和地铁系统的时刻表，也能起到同等重要的作用。创造统一的信息和标识系统能让居民和游客感受到城市设施的易用性。

优秀的步行网络是城市复兴的关键要素，它能为使用者提供前往开发项目内部和外部的通道。建设密集性的街道系统，以及容易通达的路径、人行道和人行横道的小尺度街区，有助于营造更具宜居性和可持续性的城市。对步行网络的大规模投资对使用者大有裨益。香港的中环至半山自动扶梯系统——连接中环与半山区的20部自动扶梯和3条自动人行道——让行人在半小时内完成1.6公里（1英里）的步行路程。[34]这个世界上最长的户外有盖自动扶梯系统不仅为通勤族提供了进入城市陡峭地区的便捷通道，还有助于地区的转型，和方便游客欣赏沿途各种社区复兴的风光。

城市绿地系统网络是另一个重要网络——穿插在混凝土和沥青硬质景观中的花园、公园和水道为城市注入生机，为居民提供活动和互动场所。应使绿色空间串联起来，增强功能性和经济性的规模效应。新加坡的公园连接道网络(简称PCN)创建于1991年，是一个绿色走廊网络，旨在“保护、建立、维持和加强我们这座花园城市的绿色基础设施”。[35]到2012年，PCN已经建成200公里（124英里）的公园连接道。[36]目前其4个环路系统设置了自行车租赁点、烧烤炉、健身区、玩乐场和雕塑等设施。[37]PCN在连接各个花园和公园的同时，实际上也打造了穿行于绿色空间的交通网络。

新加坡榜鹅公园连道

案例研究：广州快速公交捷运系统

2004年，在中国蓬勃发展的南部城市广州，中山大道沿线的交通拥堵已经变得无法控制。非官方机构交通与发展政策研究所（简称ITDP）向时任市长张广宁提出一项从根本上解决问题的方案：对目前的23公里（14.3英里）长的道路进行改造，取而代之以公交快速捷运系统（简称BRT）为主的交通网络。这项提案在最初引起了争议，因为施工必然会给当地的通行造成不便。[38]但该提案兼具成本低和工期短的优势。BRT系统一般每公里造价为100万–1000万美元，耗时18–24个月建设；而地铁一般每公里造价为5000万–2.2亿美元，耗时3–30年建设。[39]广州公交快速捷运系统（简称GBRT）于2010年正式启用，显著缓解了交通拥堵，其26个站点平均每天承运乘客85万人次。[40]仅在开通的第一年，即为乘客合计节约路途时间达3000万小时。[41]GBRT的设计旨在建立完善的公共交通系统，而不仅仅是公交巴士系统。其多模式交通中转走廊连接着广州地铁系统、林荫道和公共空间综合系统、以及拥有5000辆自行车和每日用户达2万人次的自行车共享系统，有助于解决上下班通勤的最后一公里问题。[42]虽然GBRT的主要设计目的在于应对交通拥堵问题，但它也产生了显著的环保效益，预计每年可减少二氧化碳排放量多达20万吨。[43]它还为所在地区创造了经济效益，BRT走廊沿线的土地价格比地区平均价格高30%。[44]

1

2

3

4

案例研究：机场快线，中国香港

1989年，当香港政府宣布建设一座新机场的计划时，拟定的机场选址位于城市的中心交通网络之外。当时既有的启德机场坐落在维多利亚港九龙填海区，地处城市的核心位置，而香港新国际机场将位于距离市区30公里（19英里）的赤鱲角——大屿山岛上一个未经开发的地区。为了使偏远的新机场与市中心通连，香港地铁公司(简称MTRC)建设了两条铁路系统：东涌线（闻名遐迩的地铁系统的增建部分）和机场快线(简称AEL)——“世界上首次专为机场服务而建设的铁路线。”[45]AEL的专用列车从机场到达中环单程约24分钟，每隔10–12分钟发车，AEL的车站还设置了行李服务、行李寄存和登机手续办理等机场专用便利设施。[46]为了确保机场铁路切实可行，“它被视为总体城市发展规划的一部分进行考量，而不仅是公共交通网络的增补。”[47]这两条铁路线的建设与公路、填海工程以及桥梁建设协调进行，使其造价和对环境的影响减至最低。香港中环、九龙、奥运、青衣和东涌等区域铁路沿线的5个场地被设计为新城市中心。目前这些场地共提供了2.8万套住宅单元、8座办公大厦、6个购物中心，以及近3000套酒店客房，为原先的发展滞后区域注入新的生机，并为MTRC创造收益。[48]值得注意的是，对商务旅客和休闲旅客而言，机场快线提供的便利是香港整体竞争力的重要元素。

1

2

3

05 优化土地使用

上海静安区

“Regeneration”中的“Re”意为再做、而不是重做。“复兴”，具有自我超越，进步创新的意义。如果复兴一个场地，仅仅只能重新制造已经存在的问题，那么复兴没有任何意义。强化土地使用是场地优化的一种途径。强度并不等同于密度，而是意味着活力、可行性、灵活性、多样性、综合性和高品质。场地的最佳利用并不仅指创造最多的总建筑面积或最大的经济收益，也关乎是否适宜于所在的场所，能否回应不断变化的需求，以及能否具有长期可持续性。

实践证明，可行的强化土地使用的一种模式，是围绕作为经济引擎的主要机构建设高密度社区。2010中国上海世博会场地的规划就很好地采用了这种模式。当规划师赋予前身为滨江码头的场地以新用途时，就已经考虑了场地在世博会结束后将再次面临重新利用的问题。规划师在世博会场地的核心位置规划布局了5座永久性场馆：世博中心（现上海世博中心）、世博会文化中心（现梅赛德斯–奔驰文化中心）、主题馆（现工银中心上海世博展览馆）、中国国家馆（现中华艺术宫）以及世博轴（现世博源）。永久性场馆周围的临时场馆均已拆除，并已开工建设高密度的国际展览和商务中心区。[49]

土地使用和开发应遵循经济可行的方式。因此，城市复兴项目须对未来的开发商和用户具有吸引力。土地使用功能的限制如禁止创造性的土地再利用可能导致最佳项目无法实现。城市有用地规划是件好事，但对具体的场地而言，用地规划法规应具有一定的灵活性以允许场地进行改变。在城市不断优化自身的同时，城市的规划、法规以及区域划分也应该与时俱进。允许综合功能项目的开发可以提升一个区域的功能效率。各种不同的功能有助于住房、就业和服务的串联协同，从而打造功能完善的综合性区域。此外，包容性的用地规划也将有助于经济适用房的建设。

目前上海部分地区的土地没有得到充分利用。刻板

上海陆家嘴

的低密度开发法规为重新开发低收入住宅社区增加了难度，而在市中心开发此类住宅社区尤其困难。此外，邻近地铁站和重要交通枢纽的区域也应以更高的容积率进行建设，从而增加交通设施的服务范围和承运量。政府应该允许开发更多的住宅单元，特别是针对以公共交通为主要出行方式的城市贫困人口和中产阶级的住房。

上海现行的住宅建筑规范遏制了最具活力的土地使用。诸如住宅建筑必需朝南以满足日照需求，卫生间和厨房必需开窗等规范要求，对传统里弄建筑的建设而言是必要的，已成为成文规范。这类紧密排列的石库门建筑以整齐划一的方式布局建设为最佳，有利于获得南向日照；出于安全和清洁的考虑，老建筑需要开设窗户。但这些对3层的历史住宅建筑具有意义的建筑规范，却没有应用于30层的当代住宅塔楼的必要。一系列完全一样的朝南塔楼无法再现老建筑具有的社区感，相反，塔楼的重复性易于造成单调乏味，实际上抑制了邻里之间的互动交流。建议修改并重新起草这类建筑规范，以满足当今上海的实际需求。建筑规范还应根据项目的具体情况进行考量，因为特定的复兴项目可能需要对标准系统作出特定的调整。

强化土地使用是场地优化的一种途径...[场地的最佳利用]关乎是否适宜于所在的场所，能否回应不断变化的需求，以及能否具有长期可持续性。

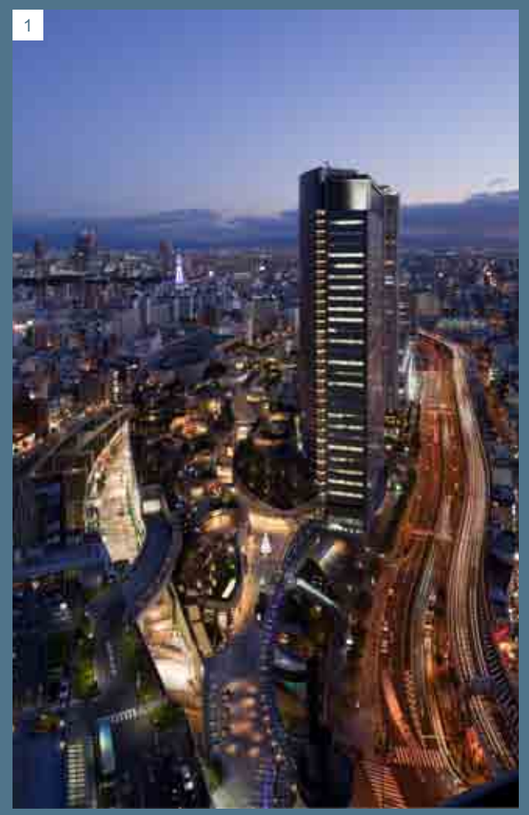
案例研究：南湖联合社区，美国西雅图

20世纪90年代后期，振兴南湖联合社区（South Lake Union）约24公顷（60英亩）的商业和工业邻里，将其转型为充满活力的综合功能社区的计划似乎疑问重重。刚刚历经互联网泡沫的破灭，西雅图对这种看似简单的城市再生措施非常谨慎。[50]保罗·艾伦（Paul Allen）——土生土长的西雅图亿万富翁、微软公司联合创始人、Vulcan开发公司的拥有者——却看到了这一区域的潜力，开始收购土地并对当地政府和居民进行游说。市政府部门与Vulcan开发公司及其它投资者之间的公、私合作关系成就了今天南湖联合社区的繁华。[51]大量私人资金推动着项目的发展，同时新法律修改了土地使用规范，允许建设科研实验室建筑，提供减税优惠政策以鼓励建造经济适用房则进一步促进了社区发展。[52]城市设计导则确定了商业和社交中心的“核心场所”；协调不同建筑类型的尺度空间；规定使用耐用、易于维护且美观的建筑外墙材料；要求设计突显特定区域的“工薪阶层、海运、商业和工业”等传统特征。[53]如今，南湖联合社区的兼容并蓄融合了生物技术中心、信息技术中心和全球健康中心、几十家购物和餐饮场所、亚马逊公司总部、历史与工业博物馆、酒店、公寓、瑜伽中心、通往市中心的有轨电车线路等等。[54]从2004年到2010年，南湖联合社区新建建筑面积达59万平方米（640万平方英尺）；新增13647个固定职位的就业岗位；创造逾3500万美元的税收收入；资产估价增值10亿美元。[55]强化土地使用的效益可以用数字以外的多种维度来衡量。2013年《西雅图》杂志（Seattle Magazine）将南湖联合社区评为西雅图最佳社区之一，称其为“寰宇新中心”。[56]

案例研究：难波公园，日本大阪

20世纪90年代末，像日本许多城市一样，大阪也遭受着全国性经济萧条的影响。此外，城市中一些企业和研究机构已迁往东京，城市经济更受影响。[57]难波公园（Namba Parks）是占地3.4公顷（8.3英亩）的综合开发区，引领着难波区（Namba District）一个21公顷（52英亩）的再开发项目。[58]难波公园所在的场地过去未被充分利用，一个棒球场闲置在不规则形状的土地上，被繁忙的火车站和建于1957年的购物中心包围。南海电气铁道株式会社（Nankai Electric Railway）和高岛屋百货公司（Takashimaya department store）联合开发了该项目，美国捷得国际建筑师事务所（Jerde Partnership）提出的方案是一个形似峡谷的八层商业和娱乐中心，直接与项目地下的地铁和停车场相连。项目名称中的“公园”指面积达1.2公顷（2.8英亩）的如瀑布般从屋顶泻下的层层叠叠的绿化露台，同时提供了公共空间和户外餐馆座位。[59]公园的绿化——树木、灌木、池塘和种植花坛——有助于降温。夏季，在当地沥青路面达到摄氏51度（华氏124度）时，公园内温度仅为摄氏34度（华氏93度）。[60]由日建设计株式会社（Nikken Sekkei）设计的30层办公塔楼成为场地中的新地标。难波公园分两期建设，提供总建筑面积达24.5万平方米（260万平方英尺）的商业、娱乐、办公、住宅、文化、停车和公共空间，并在以“促进学术和商务相关发展，提升城市文化影响力，确保具有吸引力的活力社区互联互动”为宗旨的“2003大阪市振兴计划”（2003 Osaka City Revitalization Program）中起到举足轻重的作用。[61]

1



2

3

06 激活公共空间

公共空间是城市之肺。无论是种植空间还是硬质铺装空间，它们令密集的城市肌理得以展开，让城市呼吸。诸如纽约的中央公园（New York’s Central Park）和锡耶纳田野广场（Siena’s Piazza del Campo）等大型城市公共空间，皆因其使城市受益良多而闻名遐迩。然而，小型开放空间也能起到重要作用，它能为特定的社区提供更具私密性的场所。在上海一些公共空间有限的地区，人们往往只能占用可以使用的任何空间——聚集在建筑入口处跳舞、聚集在商业街遛狗、孩子们在人行道护栏旁学习滑轮。城市复兴能够改善他们的处境，为他们提供经过规划的公共空间——实用的、迷人的、充满活力的、也是便于通达的公共空间。

只有实用的公共空间才能算是好的公共空间。城市不一定需要更多开放空间，而是需要更多实用的开放空间。绿化广场如果在一天的很多时间里都关闭着，或者仅对特定访客开放，又或远离住宅社区，那么这种仅在地图上存在的绿化广场就毫无意义。鸟类和灌木无疑受益于城市公园，但城市公园应为居民而设计。上海最普遍的绿化空间并非公共空间，而是封闭式住宅社区围墙内的私人花园。在人口如此稠密的城市中，让少数人享受那么大的绿化空间是不恰当的。在此类地区的城市复兴应该重新考量如何利用这些绿化空间，并考量如何让人群穿行其中而不是绕过它们。古北“黄金城道”步行街是住宅小区花园的一种有趣的模式。这片700米×60米（766码×66码）的线性公园由住宅综合体环绕，但不被这些建筑据为己有，任何人都可以进入。[62]玩乐区域、商店和餐馆、成排栽植的树木，以及水景小品使这个公园成为一些人的休闲目的地，而开放性则使其成为另一些人的通途捷径。

公共空间应该是迷人的。一个只有绿色的广场永远不比一个具有多种色彩的广场那样吸引人。树木随四季变化、池塘里蝌蚪蜕变成青蛙、座椅方便闲坐聊天，这些都使一个场所具备吸引人们反复到访的

魅力。开放空间的目的不应只是满足规范要求，而应使它的用户充分参与进来。只有这样，开放空间才能加强公众对它的归属感和爱护程度。纽约高线公园（New York’s High Line）复兴了弃置不用的高架铁轨，赋予它各种迷人的元素。沿1.6公里（1英里）长的人行道，游客将经过一片野花地、一处露天观众席、各种座椅、多个食品贩卖亭、以及一个欣赏下方繁忙街道的观景点。[63]这种元素的融合使用已将这个过去不安全的公共区域转变为一个潮流热点，也助益铁轨周围的社区邻里实现了转型。

加强归属感的另一种方式是激活公共空间。打羽毛球、玩纸牌或打太极的场所应可以日常使用。公园也可以通过偶尔举办演出、市集或类似的市政活动获得活力。芝加哥占地129公顷（319英亩）的格兰特公园（Grant Park），在2004年通过新建10公顷（24.5英亩）的千禧公园（Millennium Park）而得以复兴。[64]建筑师弗兰克•盖里((Frank Gehry)为公园设计的壳形演奏台使场地在举办演艺活动时活力四射，在不举办活动时也可作为场地中美观的地标。公共空间可以通过持续的人流量激活。上海不断扩张的地铁系统为地铁站周围营造活力公共空间创造了大量机遇，然而这种机遇却经常被忽视。生机勃勃的公共空间是安全的空间，而冷清的区域容易滋生犯罪活动，或至少使人对其产生恐惧。

公共空间应为不同行动能力的人们提供方便。良好的标识标牌、便利的坡道、靠近公共交通设施，仅仅是需要考量的一部分，我们更需要注意在平面图上看似不错的公共空间很可能在现实中无法发挥作用，比如不连通的道路，又或是阻碍自由通行的立柱。可达性意味着在a点与b点之间建立灵巧的步行通道。

在上海，公共空间有时候是被弃置的空间，亦即由于各种原因无法用于建设的空间。事实上，最优越的场地应被用于公共领域，而最优越的场地往往是滨水地带。上海在建设龙耀滨江地区时意识到了这点。这条滨江休闲步道设有滑板公园、遛狗区和其它配套设施以保持自身的活力。滨江步道提高了新兴的西外滩的开发价值，有望媲美上海最著名的滨水场所——外滩。

只有实用的公共空间才能算是好的公共空间。城市不一定需要更多开放空间，而是需要更多实用的开放空间。

案例研究：清溪川，韩国首尔

清溪川（Cheonggyecheon）是一条流经首尔的河流，全长11公里（6.8英里），自1394年首尔建市以来就一直起着举足轻重的作用。但随着韩国首都的现代化进程，清溪川逐渐被污染，成为城市发展的一个障碍。到1966年，它已被用作下水道，其上覆盖建设了道路和高架快车道，几乎被彻底遗忘。[65]河流沿岸大部分区域也沦为一个批发仓库区。2002年，首尔政府在时任市长和未来总统李明博的带领下，宣布了一项复兴清溪川拆除高架快车道的计划。拆除产生的所有钢铁废料和95%的混凝土及沥青废料在复兴过程中回收再利用。[66]不到三年之后，这个曾经的公众眼中钉就变身为公共公园重新开放。然而清溪川的设计却具有更远大的抱负：“改善首尔市中心的环境和居住条件，缓解城市北部和南部之间的发展差距，恢复在快速城市化过程中失去的自然与文化遗产，创建新的公共空间和配套设施，加强交通安全性，并促进地区的旅游业发展。”[67]环境效益已被证实：清溪川开放四年后，空气微粒污染程度每立方米下降26微克，鱼、鸟种类数量增长了六倍。当地住宅和商业地产实现增值。交通状况也得到了改善，尽管设计减少了部分车行道，但公交巴士服务得以扩容，再加上对私家车的监管，这些措施协力使交通通行速度得到提升。平均每天有9万人次的访客到访清溪川，居民和游客将其作为日常散步和活动的场所。[68]

案例研究：外滩滨江步道，中国上海

外滩长期以来是上海的象征。前身为银行和交易机构的蜿蜒建筑群构成了著名的城市风景线。建筑群和黄浦江之间的土地最初是装卸码头和后勤道路，但很快就变成了“外滩人”在傍晚经常前往的休闲场所。[69]到20世纪30年代，“50年前泥泞的纤道已经奇迹般地变成世界上最引人注目、最亮丽的城市门户之一。”[70]在随后的几十年岁月中，这条滨江步道历经多次变迁，原来的纤道也拓宽为11车道的车行道。2010年的外滩改造改变了这一状况，减少了机动车道，为人们留出更多步行空间。历时33个月、耗资7亿美元改造的2000米（6562英尺）长的滨江步道为配合2010中国上海世博会的举办而及时启用。改造工程去除了4条地面的机动车道，建设了6车道的隧道，并拓宽了步行场所，使其恢复到近似20世纪30年代的宽度。[71]改造工程还改善了防洪、排污及公共交通等基础设施。[72]复兴后的外滩滨江步道实现了优秀公共空间的诸多目标，宽阔的步道向所有人开放，不论是居民还是游客。步道可以从多个入口进入，昼夜不闭。线性公园提供了适于举办活动、观光、散步和休憩的各种区域。外滩的历史建筑风貌和黄浦江对岸陆家嘴新摩天楼群的景色吸引了络绎不绝的游客，与此同时小商贩和摄影摊位也为滨江步道增添了风采和活力。

1

2

3

07

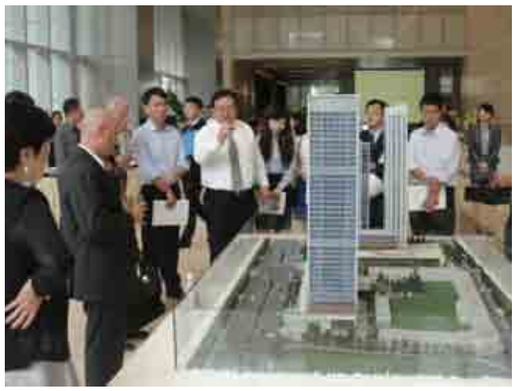
加强协同合作

任何城市复兴项目都需要各类专家和相关方——规划师、经济学家、建筑师、工程师、景观建筑师、政府官员、投资者、开发商、市场营销人员、物业管理者和其他专业人士——的共同参与，争取项目获得成功。成功并非仅仅简单地关乎设计的专业能力，它要求各方加强协作，从而使城市复兴有利于城市的发展。它意味着交通能便捷地通达场地；意味着垃圾清理、消防安全和警察治安都处理得当；意味着满足当前和未来用户的利益；还意味着各方的意见和利益将使选择更多样，因为广泛的选择将导致最佳的解决方案。

政府代表和企业家在推动此类协作中发挥着关键作用。因此，城市管理应该更加综合化，并增强透明度和诚信度。应该培养地方领导，使他们成为城市复兴所涉及的多种过程的推动者。在关注自己辖区居民的利益的同时，地方领导应该代表城市更远大的社会与经济利益。

用户应该拥有对于场地再利用的发言权。他们同样也是专家，是最有经验的信息源，他们深知场地目前已经具备了什么条件，未来的复兴还需要在哪些地方加以完善。他们对场地的历史最为熟悉，而未来应以史为鉴。新媒体和以往已经建立的沟通渠道这两种形式都有助于居民表达心声。推动当代城市发展的知识资本和社交基础设施应被整合到城市复兴项目中。例如，科技可以让市民认知从地面塌陷到地沟油的各种问题，市政厅会议的传统座谈形式依然有其用武之地。加强公共协作的一个实例是巴西阿雷格里港市（Porto Alegre，Brazil），其在建立“参与式预算”方面深耕已久，让当地居民参与制定和执行市政预算，已对避免腐败和公共资金的滥用助益良多。[73]

成功并非仅仅简单地关乎设计的专业能力，它要求各方加强协作，从而使城市复兴有利于城市的发展。



城市土地学会中国大陆活动

案例研究："振兴凤凰城"计划，美国凤凰城

正如美国诸多其它城市一样，凤凰城在20世纪已成为一个以汽车为主要交通工具、扩张无序的城市。为了满足21世纪城市居民的诉求，凤凰城决定更加关注行人的需求。2008年，凤凰城启用了一条32公里（20英里）长的轻轨系统，很快它的承运量就超出了预期。[74]然而，凤凰城意识到单独依靠公共交通将无法振兴社区，进而推出了"振兴凤凰城"计划——"由凤凰城、美国住房和城市发展部（U.S. Department of Housing and Urban Development）、亚利桑纳州立大学（Arizona State University）、圣路加健康计划（St. Luke's Health Initiatives）和其他众多组织构建的合作伙伴关系，致力于开发与轻轨连接的、适宜步行且提供就业机会的社区。"[75]参与项目的各方均有其各自负责的特定工作范围。他们共同努力为轻轨沿线的入城区（Gateway）、东湖–加菲尔德区（Eastlake–Garfield）、下城区（Downtown）、中城区（Midtown）、上城区（Uptown）和索拉诺区（Solano）等6个区域创造各具特色的规划。"例如，入城区将对房屋、一家杂货店和各种提供就业机会的家族企业进行升级改造。开发既有的空地，并改造闲置建筑将其充分用于住宅和商务。"[76]加强协作意味着让社区成员积极参与，所以"重振凤凰城"计划发起了"社区设计研讨会"——人们在会议上围绕营造适宜步行的社区提出了相关建议。[77]

案例研究：798艺术区，中国北京

将北京几近废弃的大山子电子工业厂区改造成798艺术区，得益于一次意想不到的合作。这个过程始于1995年，当时中央美术学院雕塑系教授隋建国租借了厂区的798厂作为临时教室，[78]此后其他艺术家纷至沓来，他们被生活/工作单元的高大空间和低廉的房租所吸引。到2003年，已有30个艺术家和机构在这里入驻，并根据最早的厂名将整个区域命名为798。然而业主并没有立即接纳这种发展，798面临着与福缘门村命运相似的威胁。福缘门村是北京的一个艺术家聚居地，创立于20世纪80年代中期，在1995年解体。雕塑家李象群——798的租户、清华大学教授、北京市人民代表大会代表——代表艺术家群体成功提交了一项议案，呼吁将这个电子工业厂区改造为文化创意中心。[79]2006年，北京798艺术区建设管理办公室成立，该办公室旨在保护该地区的建筑，吸引艺术类组织入驻，并促进旅游业发展。[80]当地艺术家、北京市政府和国际艺术组织之间最终的合作为798带来商业成功和大众认可。据说798是位列长城和故宫之后的北京最受欢迎的旅游景点。[81]今天，也许艺术区内的咖啡馆已多于工作室，一些789的创始艺术家却依然从这次合作中获益。隋建国的工作室已不在798，但他创作的雕塑还在艺术区中备受推崇的佩斯北京画廊展出。[82]

1

2

3

4

08 建设健康的可持续发展社区

城市复兴应该为场地的生态带来改善。它可能赋予弃置工厂以更环保的用途，或净化被污染的场地使其可以进行建设。然而，即使城市复兴项目没有使场地变得更环保的明确要求，它仍然有义务这样做。建筑能耗在中国总能源消耗中的占比超过25%，[83]城市复兴为改善既有建筑的能效和建造更节能的新建筑提供了机遇。在21世纪，建设可持续发展的健康社区已成为一项义务，而不是一种选择。履行这项义务能从中获益，因为绿色建筑能吸引居民，提高土地价值。

城市复兴项目可以通过保留和保护场地内的自然资源的方式，开启健康发展之路。利用原英军军火库改造而成的亚洲协会香港中心就是一个实例。建筑师设计了一条穿过场地的人行天桥，以避免对蝙蝠栖息的既有树木造成影响。对自然的保护造就了优美的配套设施——一座令人惊叹的之字形人行天桥。[84]当自然不存于场地中时——正如这处在大多数城市中心区并不常见的蝙蝠庇护所——我们可以将之引进。

健康的社区是可持续发展的社区，场地规划和建筑施工中都需要考量可持续性。场地应尽可能保持其固有特性——地面坡度、既有水道流径和成熟树木等。最佳的场地规划应因地制宜，而不是将其平整为理想化的场地。平坦的方形场地看似最易于设计，但它却缺乏特征。场地特征实际上也可以令其区别于周围的地块。施工应对地块的侵害性降至最低，道路和铺地的设计应能保存雨水并减少城市热岛效应。施工还应使用环保材料——可循环利用的、当地生产的、和/或加工过程节能的材料。施工的产品应经得起长期的可持续性使用。太阳能加热和自然冷却的建筑能够降低二氧化碳排放量和运营成本，与此同时，高品质的材料还具有环保、维护少和更换量低的特点。

可持续性取决于品质，它始于高品质的设计。规划师、城市设计师、建筑师、景观建筑师、工程师和相关专业人士都是各自领域的专家，忽视他们的见解是错误的开始。其次是优质材料，这意味着材料初始的美丽外观在项目漫长的生命周期中将得以维续。优质材料需要优质施工、训练有素的工人和经验丰富的监理的配合。最后也是至关重要的，可持续性依赖于强有力的管理，这样才能使项目在经年累月之后还能保持启用之时的面貌。所有的时间、金钱和辛勤努力都不应以项目建成为终点，而应着重项目建成之后的持久性。

可持续性方面的考量应该不限于建筑场地。通过优先考量公共交通、小尺度街区、密集的道路网络和综合功能开发，营造鼓励人行和使用自行车的社区。在区域层面，应该协调各个建筑场地的雨水回收、废弃物管理和能源系统，并与各主管部门协作。研究表明这样的协调能带来更大的回报，与仅从建筑层面考量问题相比，可使项目实现两倍的节能效果。[85]

在考量复兴项目的健康发展时，应考量用户的健康和幸福。健康的城市意味着健康的城市居民，通过解决一些简单的问题可以促进积极的生活方式。复兴项目是鼓励还是阻碍步行？是否有明亮的楼梯提供电梯之外的另一种选择？是否采用隔离栏方便机动车的使用却限制了人行通达？是否提供自行车道和自行车停车场所？是以玩乐空间为特色还是以运动场所为特色？较高的使用率赋予空间安全感，并赋予其生机勃勃的内在品质。

开发应以有利于营造洁净环境的方式进行，不应对空气、水体和食物供应造成负面影响。不应仅考量当前对场地本身产生的影响，诸如拆除混凝土建筑的方式会影响当地的空气质量之类，还应考量项目使用的材料对场地以外的地方所产生的影响。避免使用在生产过程中污染水体的材料，并考量从远方运输材料所产生的碳排放。

可持续性方面的考量应该不限于建筑场地。通过优先考量公共交通、小尺度街区、密集的道路网络和综合功能开发，营造鼓励人行和使用自行车的社区。

案例研究：最环保城市2020行动计划，加拿大温哥华

多次位居世界最宜居城市排行榜榜首或许应使温哥华心满意足，然而温哥华却并未因此固步自封。温哥华居民的人均生态影响比北美其他城市相对较小，可即使如此，也已比地球未来持续发展所能承受的生态影响程度大三倍。[86]在意识到人口增长、气候变化和经济转变等挑战，并关注未来发展的同时，温哥华战略性地将成为另一榜单的榜首定为目标——到2020年成为世界最环保城市。在9500多名居民和全球3.5万名参与者的积极帮助下，温哥华提案了《最环保城市2020行动计划》(简称GCAP)，并于2011年7月获得市议会批准。GCAP设定了十大目标：绿色经济、气候应变领导力、绿色建筑、绿色交通、零废弃物、亲近自然、减少碳足迹、洁净水体、清新空气和本地食物。[87]研究不仅表明这些目标的实现将如何有利于环境，还表明其如何有助于创造就业机会、减少对昂贵的化石燃料的依赖、通过步行和自行车促进健康的生活方式，以及利用废弃物创造价值。该计划成为城市第二年中优先级最高的行动计划，并设定了2020年中期目标和2050年长期目标。尽管GCAP还处于实施的初期阶段，但初期报告显示一系列目标已经取得了进展，包括降低人均用水量，建设碳中和建筑，以步行、自行车或公共交通作为主要出行方式等。[88]

1

2

3

4

案例研究：长宁区低碳城，中国上海

在2006年以前，中国政府主要将绿色投资集中在环境保护和污染整治方面。其十一五规划则将环保策略扩大到保护自然生态系统及森林、研究可替代能源和全面管理农村环境。[89]作为这些新近环保措施的一部分，中国将2020年二氧化碳排放量比2005年降低40%–45%作为目标。[90]这一目标的制定彰示了环保措施的必要性。虽然中国人均温室气体排放量低于其他工业化国家，但中国庞大的人口和不断提高的城市化程度使其成为世界上二氧化碳排放总量最大的国家。[91]上海市长宁区制定了比国家规划更进一步的目标——到2020年减少二氧化碳排放量达50%。[92]区政府正在采取措施使长宁区成为低碳试点区。这是中国首个区级单位在建立低碳目标和衡量指标过程中采用减排成本曲线分析工具，可成为其他城市效法的对象。上海市节能监察中心（简称SECSC）根据世界银行的建议，正在努力引进国际最佳实践模式和专业技术。[93]通过着眼于四大策略——按照新标准改造既有建筑、建设新型低碳排放建筑、建立低碳能源供给、以及发展绿色交通系统，项目的设计旨在实现降低碳浓度的目标。[94]类似项目的衡量标准不应仅仅关注更低的二氧化碳排放量水平。低碳城市必须促进经济活动可持续发展，提高城市居民幸福感，为子孙后代提供宝贵的基础设施。

1

2

3

4

09 整合经济发展

上海陆家嘴国际金融中心

城市复兴为重新考量特定场所的经济发展提供了机遇。某片区域的用地现状不一定需要重复，或者某个场所的功能定位并非必须一成不变。相反，城市复兴的目标应促使土地的用户实现用地价值最大化，创造更高的生产力、更大的活力和更多的就业机会。

重新考量一个地区经济发展的方式之一就是明确地区中具有发展潜力的组团。特定的城市复兴项目可与类似项目共同形成新的内容和特性。就像鞋店或停车场林立的街道，发展集群能够形成协同效应，从而增加人车流量，并同时吸引顾客和雇员。医疗设施、研发中心和教育机构的聚合，能为这种发展模式创造条件。以知识经济、旅游业及制造业为主的组团则可以提供不同的机遇。

上海西外滩（徐汇滨江）利用媒体和文化产业作为其规划重点。东方梦工厂（Oriental DreamWorks）动画工作室旨在吸引其他的国内外公司，在占地1740公顷（4300英亩）的黄浦江沿岸用地范围内形成42公顷（104公顷）的“媒体港”。[95]斥资24亿美元的上海梦中心（DreamCenter）被定位为场地的娱乐和文化旗舰项目。[96]西外滩拥有城市的工业和航空产业遗迹，其中很多遗迹被整合到西外滩的改造和建设中。新近开馆的龙美术馆和余德耀美术馆就分别重新利用了煤炭运输平台和机场飞机库，而一座老水泥厂将被改造为上海梦中心的演艺中心。新媒体与旧设施的结合使西外滩呈现了独具一格的形象和氛围，而用地功能的专注，也为地区的经济发展明确了道路。上海可以成立相关经济发展机构，致力于建设此类发展组团，协助新创企业发展壮大。

教育机构应被视为城市复兴的催化剂。上海1/4以上的人口拥有大学本科学历。[97]城市的众多大学除了为当地劳动力市场输送受过良好教育的学生之外，还能创造更多价值。大学是城市复兴的基石，可以成

重新考量一个地区经济发展的方式之一就是明确地区中具有发展潜力的组团。特定的城市复兴项目可与类似项目共同形成新的内容和特性。

为“知”本开发的核心组成。以硅谷为例，大学常常成为创业基地。此外，很多企业在大学附近选址落脚，就是为了充分利用人才。与大学加强合作，能够将最佳理念引入公共领域。许多国外的大学在上海设立了分校，这些机构也应走出象牙塔，成为城市发展的积极参与者。

长期一致的愿景下的大规模介入无疑可以促进经济发展。然而，随着时间的推移，一个地方的改善也可以是缓慢渐进和有机成长的。上海田子坊自下而上式的发展即是实证。田子坊从老旧的住宅和厂房小区内的小型艺术家聚居地发展而来，逐渐形成涵盖各类艺术空间、街道层里弄商店和餐馆、上层住宅的充满活力的社区。[98]这种兼收并蓄的混合模式呈现的独特美感，是自上而下式的再开发项目所难以复制的。

城市复兴项目应考量自身意图为社区传达的信息，以及这些信息是如何被用户解读。倡导积极生活方式的滨水社区？或是利用老建筑改造而成的以年轻设计师为特色的零售商店？或是设有中央综合餐馆设施的办公综合体？为项目或区域打造品牌形象有利于人们在广泛的选择中明确方向，通过场所的差异化发展可以吸引特定的用户。虽然面向所有人群推广一个项目似乎更可取，但毫无特色的愿景规划将不具吸引力。上海的“创意集群”通过重塑品牌形象，已将原来工业用地上的老厂房和仓库转型为服务于创意产业的枢纽。其中不乏八号桥、上海红坊国际文化艺术社区、M50创意园等为自身打响品牌的园区，它们按照各自宣扬的独特愿景吸引着用户群。

上海田子坊

案例研究：创智天地，中国上海

20世纪90年代，上海将推动高科技产业发展作为浦东宏伟蓝图的一部分。占地2500公顷（6178英亩）的张江高科技园区成为软件和生物医学产业蓬勃发展的基地，其偏远的地理位置为未来发展提供了一片净土。张江模式的成功是无可否认的——2009年园区收入达1020亿人民币（166亿美元）——然而园区的住宅、商业和娱乐配套设施开发缓慢，在相当程度上，张江仍然把自己定位为工作乐土。[99]21世纪初，另一种高科技中心的开发模式在上海杨浦区形成，这种模式利用地区中的配套设施产生效益。杨浦区是上海许多知名大学的所在地，杨浦区政府决定与这些高等院校共同合作振兴经济。[100]2004年《杨浦知识创新区指导方针》文件以“三方合作”的方式，整合大学校园、高科技园区和当地社区形成复兴的动力。[101]这个知本型复兴项目的核心部分是占地84公顷（208英亩）的创智天地社区。它坐落于过去一直未被充分利用的五角场商业中心。创智天地社区由四部分组成：创智天地广场——设有办公楼、学习中心、展览厅、会议设施；创智坊——设有公寓、办公、商业和休闲设施；创智天地创业园——已有各种中小企业入驻；和江湾体育场。[102]融合多种功能的设计方式使场地不再是功能单一的工作场所：这个振兴杨浦的新项目并未止步于“孕育”或“打造”高科技中心，它确立了更全面的城市改造和空间利用目标。[103]创智天地社区作为催化剂引领着杨浦的复兴，将杨浦从老化的工业区转型为知本型产业和服务业的新兴发展区。

1

2

3

案例研究：东伦敦地区，英国

过去的三十年间，伦敦的经济发展已由市中心向东转移。东伦敦斯特拉福德区（Stratford）随着复兴引擎的逐渐运转，逐步走出因重工业失势而陷入经济衰退的阴影。2012年伦敦奥运会为此复兴进程增添了动力。《经济学人》杂志报道称："政府资金的大规模投入大大加速了经济发展进程，也引入了大量私人资本。最终，东伦敦地区很快将会赶上伦敦其他地区。"[104]为奥运会投入资金并不一定能为主办城市创造收益。雅典政府为2004年奥运会投入90亿欧元（110亿美元），却被诟病为引发政府陷入债务危机的罪魁祸首。[105]但伦敦100亿英镑（160亿美元）的投资不是仅仅投入到为期2周的奥运赛事上，而是将奥运作为各类复兴项目——各种公共交通系统，一处奥运村将转变为永久性住房，以及其他更多项目——的催化剂。占地227公顷（560英亩）的奥运园区持续为复兴发挥着作用，容纳观众人群所需的硬质景观被绿化景观改造更替后，奥运园区于2014年4月重新开放，园区可继续举办各种赛事和活动，包括英超足球联赛、各种音乐会和节日庆典等。水上运动中心——其设计考量了奥运会之后将缩减规模——重新启用的首月访客量就达到65000人次。[106]伦敦传承产业开发公司（London Legacy Development Corporation）的长远规划远远突破了奥运园区范畴，包括建设8000栋住宅和新增8000个工作岗位。[107]

1

2

3

4

10

促进多元——既要好，也要美！

成功的城市复兴能促成功能、人口和美感选择的多样性。功能单一、用户类型单一、外观单一的综合体通常是单调的，而单调造成乏味，乏味导致弃置。任何城市最令人感到趣味盎然的地方总是蕴藏着惊喜；纽约的东村区（East Village）汇集了高端精品店、袜子折扣店、占地4.2公顷（10.5英亩）的汤普金斯广场公园（Thompkins Square Park）、一座乌克兰教堂和博物馆、印度餐馆一条街等。这种多样性吸引了众多不同类型的用户，他们能感受到社区以某种方式演绎自己的独特之处。诚如俗语所说，变化是生活的调味品，城市中心的繁荣兴盛离不开内容和外观的多样性。

开发项目应涵盖综合用途以促进功能的多样性。以单一功能为基础的经济只能完全依赖该功能的表现，而多元化经济可以通过广泛的功能集合获得更佳的发展。例如，上海各科技园区将受益于与住宅、餐馆和文化机构的融合。这些园区仅在朝九晚五之间运营使用，却忽略了一天中的另外16个小时。通过增加配套设施，可吸引在园区工作的高素质人群到园区居住。陆家嘴二期滨江金融城的开发建设是另一相关案例，从一期绝大部分为办公空间的开发中吸取了经验教训，毗邻一期建设的二期建设占地25公顷（62英亩），功能包括银行、办公、酒店、住宅、购物和娱乐设施。多种功能的融合确保了该区域的昼夜活力，而二期建设对一座闲置厂房和干船坞的保护也为滨江带保留了些许老上海的气息。[108]

促进人口多样性有利于防止城市复兴将日渐破败的市区改造为中产阶级居住区。改良的房产不应仅供应给小部分经济能力负担得起的人群，而应让所有人都能平等地享用公共设施和各种社会服务。城市复兴项目若将场地的原居民和用户排除在考量范围之外，将很易造成社会和经济方面的负面影响，降低项目的积极作用。在上海，增加社会的多样性需要制定相关法规以激励在城市复兴项目中引入经济适用

房、老年人公寓和各种形式的租赁房。改变置业融资方式，可使更广泛的人群获得房屋所有权。

随着经济建设和城市建设不断发展，上海需要认可并接纳各种各样的人才把城市建设得更繁荣富强；需要通过创造性规划使教育、医疗和社区服务惠及多元化人群。这对于促进城市整合流动人口而言特别重要，无论这些人口是否拥有正式居民身份。此外，上海还应着重创造各种收入水平的就业机会，而不是仅有少数居民能获得的高薪职位。

促进多样性也意味着扩大审美选择空间，切实为潜在买家和用户提供更多选择。上海的城市化已经面临只能创造大批同质化城市肌理的威胁。每个城市复兴项目都应该建立自身独特的识别性。例如，在浦东宏观的规划中融入更多选择性将使其获得更大的成功，因为更多的人才能在浦东获得他们的所想所需。通过一系列不同的风格、屋顶轮廓线、建筑材料和设计元素可提升物质环境的多样性，能够提供符合市场需要的设施。为了最大程度地实现多样性，应在大型项目中鼓励开发商聘用多位建筑师。

促进多样性能够使一个地区化腐朽为神奇。改进一个地区并不足够，还应力求将其打造为与居民和用户产生情感联系的优美场所。当然，美的定义因人而异，一些人眼中的奢华建筑在另一些人眼中却显得俗气。景观公园可以是当代设计的巅峰之作，也可能令人毫无兴致，这取决于个人的观点。但始终不变的是由美带来的快乐，它并不仅仅关乎美学。城市复兴之美在于营造一个能够孕育社区感的场所，而创造别具一格的特征和形象将为用户带来归属感。

无论城市复兴项目具有何种独特风格，品质在实现美的过程中都担当着举足轻重的角色。高品质的设计、执行、材料和管理是获得长期成功的关键。制定宏观、一致的愿景规划有助于打造超凡脱俗的项目，但微小的介入也会发挥切实的作用。公共艺术能提升场地魅力，赋予场所以艺术家的独特视野，并有助于打造品牌形象。用地规划激励机制应该规范成文，以促进公共艺术发展。大规模城市复兴可辅以小品装置——基于人体尺度的地面层配套设施，能让大型项目显得亲切怡人。最后，场所的魅力是日积月累形成的，而非一劳永逸。上海原法租界的魅力就源于其历经岁月洗礼的兼收并蓄。

促进多样性能够使一个地区化腐朽为神奇。改进一个地区并不足够，还应力求将其打造为与居民和用户产生情感联系的优美场所。

案例研究：东码头区，荷兰阿姆斯特丹

20世纪80年代末，阿姆斯特丹东码头区（Eastern Docklands）遭遇了与当时许多西方城市同样的命运：随着工业退出城市（此处指19世纪末20世纪初为管理大型船只和繁荣贸易建造的码头），居民搬出城市迁往郊区和大片闲置已久的土地。阿姆斯特丹洞悉了东码头区的复兴价值，但将该地区重新打造为银行和金融中心的最初复兴计划则未获通过。1995年市议会通过的新计划，从功能性和美学两方面赋予140公顷（346英亩）的岛屿区以多样性，[109]用地被拆分成多个小地块，每个地块由不同的设计团队规划，并围绕建筑或公共广场等地标进行设计。Oosterdokseiland（简称ODE）——东码头区西部，距离中央车站仅5分钟步行路程——变身为文化中心。新建的阿姆斯特丹公共图书馆、音乐厅和阿姆斯特丹音乐学院都标示了场地之所在，而办公、酒店、餐厅、商业中心和住宅则协力形成了真正的综合功能。非凡的建筑无疑对ODE的成功起到重要作用，但其东面的Java，KNSM，Sporenburg，Borneo诸岛的开发更为重要，这些岛屿被规划用作包括经济适用房在内的住宅开发，自身不具有催生多样性的功能混合。多样性来自于建筑形式，其中以Java（由阿姆斯特丹当地的Sjoerd Soeters规划）和Sporenburg（由鹿特丹的事务所West8规划）最为引人注目，他们各自的开发规划都寻求更具创新性的设计。[110]这些项目聘用的不同建筑师赋予了各个场地以不同形象，它们为阿姆斯特丹赢得了世人褒奖。

1

2

3

案例研究：原法租界，中国上海

上海原法租界呈现的美并非特指法式风格之美。该区域现位于上海徐汇区和黄浦区内，因其赏心悦目的混搭风格令居民和游客流连忘返：老式里弄住宅和新公寓塔楼混合，菜市场和高档餐馆混合，DVD折扣商店和奢华的精品店混合。当然，该区域历史悠久的规划——尺度适宜步行、梧桐成荫的街道——成就了它的独特魅力。旧日时光的痕迹与当下的勃勃生机和谐共存足以让人惊叹。其住宅类型丰富多样，包括石库门建筑、装饰艺术风格的公寓楼街区、受西式风格影响的别墅和现代高层建筑。其居民的构成是多元文化的交融，一些人初来乍到，另一些则一生居住于此。其主要项目包括上海新天地、思南公馆、田子坊、8号桥，以及淮海路沿线的新建综合体。上海许多的创意园区和企业坐落于此。[111]其购物选择丰富多样，从淮海路的大型商场到巨鹿路的精品小店无所不包。一些街道定义了当地特色；例如，茂名路坐落着历久弥新的国泰剧院和兰心大戏院，以及新建宏伟的上海文化广场。绍兴路曾经是上海的出版中心，如今咖啡馆鳞次栉比，也许会是新一代作家的据点。汾阳路则是上海音乐学院和许多与之相伴的乐器店的所在地。这种多样性已经延续发展了150多年，每个用户在这里都留下了自己的印记，成就了该区域的今天。就像法国的葡萄美酒，原法租界的美是历经时光变迁岁月流转慢慢酝酿而成的。

1

2

3

结语

城市土地学会中国大陆分会编制的这份城市复兴研究报告，旨在为上海的美好未来提供多个基本发展方向。战略思维着眼于创造长期价值，从而确保财政可行性和可持续性，而非局限于短期收益。一个项目的成功与否，应基于其启用之后的长期表现来评判。所有决策都应以人为本；人群的确切数量、规模、好恶都会对规划、设计和执行产生影响。社区参与贯穿项目过程也同样重要。城市的文化遗产对塑造城市形象而言起着独特作用，这些遗产无论是物质的还是非物质的，都应在城市发展过程中加以保留。创建基础设施网络也是关键，具有多元和高效的城市通连系统才能保证城市正常运行。应优化土地使用以获得最大生产力。区域划分和法规制定中的灵活性，有助于造就特定场所的独特性，使土地得以最佳利用。公共空间应该是实用的、有魅力的、充满活力的和易于通达的。城市复兴应是一个通力协作的过程，让最广泛的人群参与进来，能更好地满足用户需求。每个开发项目的健康和可持续性，以及受其影响的每个人，应该成为规划的焦点核心。复兴应成为重新审视地区经济发展的契机。应促进功能、人口和审美选择的多样性，多样性有助于确保项目拥有自身魅力。

以上所有原则都享有共同的宏观目标：城市复兴应改善社会的物质环境、社会环境和经济环境。城市不仅仅是建筑的集合，而是文化、公共空间、基础设施、政府和自然资源等诸多关联要素的综合体。这些要素通过良好管理、无缝整合，以及激励繁荣发展的措施，将提升城市居民的生活品质。人的生活无疑应是城市再兴中永远不变的考量核心。

上海能够也应该成为亚洲及其他地区城市复兴的典范。随着城市的不断发展，上海应审视现状和挑战，并以此来制定长期发展的愿景。通过对未来的高瞻远瞩，并优先实施有助于实现目标的举措，上海将不断致力发展成为更好的城市，让市民拥有更美好的生活。

参考文献

[1]「William B. Johnson，“以可持续的方式在中国发展壮大”演讲稿（发表于通力集团2013资本市场日，赫尔辛基，2013年9月24日），第20页」http://www.kone.com/en/investors/capital-markets-days/.

[2]「Wei Tian,“上海市民可支配收入居首”，《中国日报》，2013年11月13日」http://usa.chinadaily.com.cn/epaper/2013-11/13/content_17101145.htm;「“上海制定五年规划蓝图，旨在发展成为国际大都会”，《中国日报》，2003年2月17日」http://english.peopledaily.com.cn/200302/17/eng20030217_111734.shtml.

[3]「Wu Ni,“上海常住人口超过2400万”，《中国日报》，2014年2月27日」http://usa.chinadaily.com.cn/china/2014-02/27/content_17311258.htm.;「“城市发展三年内或超过承载量”，上海市人民政府，2012年8月16日发表」http://www.shanghai.gov.cn/shanghai/node27118/node27818/u22ai68540.html.

[4]「与会人员包括上海市市委书记韩正、国土资源部部长姜大明、住房及城乡发展部副部长王宁、上海市市长杨雄、上海市副市长蒋卓庆、浦东新区区委书记沈晓明」

[5]「Ma Yue，“舒缓人口密度压力是城市规划的关键”，《上海日报》，2014年5月7日」http://www.shanghaidaily.com/metro/society/Easing-population-density-key-to-urban-plan/shdaily.shtml.

[6]「此处的问题引自5月6日会议的正式报告。感谢城市土地学会的Cindy Zhang对翻译该报告提供的协助」

[7]「William B. Johnson，“以可持续的方式在中国发展壮大”演讲稿，第21页」

[8]「Robert Krueger，“高密度宜居城市的十大原则：新加坡经验”，城市土地学会，2013年1月24日发表」http://uli.org/press-release/10-principles-singapore/.

[9]「Xu Jian（演讲稿发表于城市土地学会中国大陆分会“城市复兴研究”会议，上海，2013年3月28日）」

[10]「John G. Craig Jr.，“匹兹堡的复苏可作为底特律的发展典范”，《华盛顿邮报》，2009年3月22日」http://www.washingtonpost.com/wp-dyn/content/article/2009/03/12/AR2009031202480.html.

[11]「“匹兹堡排名”，《参观匹兹堡》网站，2014年4月27日浏览」http://www.visitpittsburgh.com/media/press-kit/pittsburgh-rankings/;「Raj Chetty等，“何处是充满机遇之地——美国代际迁徙的地理学”，《美国国家经济研究局》报告，no. w19843（2014年）」

[12]「Peter B. Meyer和 Melissa Julie Saunders，“复兴核心区，还是外围地区：美国城市滨水区的改造利用”，发表于Michael E. Leary 和 John McCarth主编的《劳特利奇城市复兴指南》（英国阿宾顿：劳特利奇出版社，2013年），第182页」

[13]「David Streitfeld，“匹兹堡——钢铁时代之后的日子”，《纽约时报》，2009年1月7日」http://www.nytimes.com/2009/01/08/business/economy/08collapse.html.

[14]「Chris Fleisher，“匹兹堡地区失业率降至5.8%”，《TribLIVE》网站，2014年4月29日」http://triblive.com/business/headlines/6027949-74/pittsburgh-rate-industry;「匹兹堡大学社会和城市研究中心，《匹兹堡经济季刊》，2008年12月，第3页」

[15]「Dan Levin，“上海——历史保护尚需努力”，《纽约时报》，2010年4月30日」http://www.nytimes.com/2010/05/02/arts/design/02shanghai.html.

[16]「“城市历史遗迹的保存”，上海市人民政府新闻办公室，2014年5月16日浏览」http://en.shio.gov.cn/topics-historical.html.

[17]「Xuefei Ren，《建筑全球化：中国城市中的跨国建筑创造》（芝加哥：芝加哥大学出版社，2011年），第109页」

[18]「伍江，“上海实践：历史保护与城市复兴”演讲稿（发表于城市土地学会中国分会“城市复兴：促进健康的可持续发展环境”年会，上海，2013年12月5日」

[19]「“城市历史遗迹的保存”」

[20]「伍江，“上海实践：历史保护与城市复兴”演讲稿」

[21]「“大宁国际商业广场”，城市土地学会，2008年发表」http://casestudies.uli.org/Profile.aspx?j=8140&p=2&c=3.

[22]「“Superkilen公园为哥本哈格的多样性锦上添花”，丹麦，2014年5月23日浏览」http://denmark.dk/en/lifestyle/architecture/superkilen-celebrates-diversity-in-copenhagen/.

[23]「“Superkilen公园——2013年全球卓越大奖决选者”，城市土地学会，2013年6月26日发表」http://uli.org/awards/superkilen-2013-global-awards-for-excellence/.

[24]「Ati Metwaly，“丹麦Superkilen公园融汇多元文化于一身”，《金字塔在线》网站，2013年9月1日」http://english.ahram.org.eg/NewsContent/5/35/80451/Arts--Culture/Stage--Street/Denmarks-Superkilen-melts-dozens-of-cultures-into-.aspx.

[25]「Clare Jacobson，《中国新建博物馆》（纽约：普林斯顿建筑出版社，2013年），第113页」

[26]「Xuefei Ren，“放眼历史：全球化进程中的上海历史保护”，《城市与社区》7, no.1 (2008): 第6-7页」https://escholarship.org/uc/item/84z0j8tv.

[27]「同上，第8页」

[28]「引用于Stephen Dobbs，《新加坡河：1819-2002年的社会史》，（新加坡：新加坡大学出版社，2003年），第117、119页」

[29]「“新加坡河”，新加坡城市再开发管理局，2014年5月16日浏览」http://www.ura.gov.sg/nyaa-ura/singriver.htm.

[30]「Stephen Dobbs，《新加坡河：1819-2002年的社会史》，第119页」

[31]「Chwee Lye Low，“新加坡河：可持续性的六大策略”，收录于Tai-Chee Wong、Belinda Yuen和Charles Goldblum主编的，《新加坡可持续发展的空间规划》（施普林格科学+商业媒体，2008年），第86-87页」

[32]「Matt Flegenheimer，“De Blasio关注瑞典道路安全”，《纽约时报》，2014年5月12日」http://www.nytimes.com/2014/05/13/nyregion/de-blasio-looks-toward-sweden-for-road-safety.html.

[33]「薛美根等，《上海市城市交通发展白皮书》（上海：上海世纪出版社，2013年），第8、13-14页」

[34]「Anne Gold，“香港一英里自动扶梯系统体验记：通往城市天堂的阶梯”，《纽约时报》，2001年7月6日」http://www.nytimes.com/2001/07/06/style/06iht-trhk_ed2_.html;「“特写：香港半山自动扶梯系统”，BBC新闻，2010年1月10日」http://news.bbc.co.uk/1/hi/world/asia-pacific/8441626.stm.

[35]「“关于我们”，新加坡国家公园局，2014年4月24日浏览」http://www.nparks.gov.sg/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=1&Itemid=107.

[36]「“媒体资料”，新加坡国家公园，2012年2月25日发表」http://www.news.gov.sg/public/sgpc/en/media_releases/agencies/nparks/press_release/P-20120224-2/AttachmentPar/00/file/Media%20Factsheet%2023%20and%2025%20Feb%20PCN%20and%20NERL%20photos.pdf.

[37]「“新加坡公园连接道网络”，新加坡国家公园局，2013年4月28日浏览」http://46.137.240.5/NParks/index.html.

[38]「Saqib Rahim，“中国城市寻求汽车和地铁之外的公交专线交通方案”，《纽约时报》，2010年7月16日」http://www.nytimes.com/cwire/2010/07/16/16climatewire-chinese-cities-find-bus-only-lanes-an-altern-10489.html.

[39]「Duan Xiaomei和Karl Fjellstrom，“作为大众交通可选方案的快速公交捷运系统：停车、绿化廊道与自行车道共用”演讲稿（发表于亚洲协会和城市土地学会“今天的未来之城”会议，香港，2013年2月19日」

[40]「“广州”，交通与发展政策研究所，2014年4月27日浏览」https://go.itdp.org/display/live/Guangzhou.

[41]「“广州快速公交捷运系统”，交通与发展政策研究所，2012年6月11日发表」http://www.chinabrt.org/en/cities/guangzhou.aspx.

[42]「“广州”」

[43]「Saqib Rahim，“中国城市寻求汽车和地铁之外的公交专线交通方案”」

[44]「“广州”」

[45]「香港大学，“香港机场铁路”（伦敦：巴特莱特规划学院欧米茄中心，2011年），第7页」http://www.omegacentre.bartlett.ucl.ac.uk/studies/cases/rail-hong_kong_airport_2.php.

[46]「“机场快线”，香港国际机场，2014年5月18日浏览」http://www.hongkongairport.com/eng/transport/to-from-airport/airport-express.html.

[47]「香港大学，“香港机场铁路”，第21页」

[48]「同上，第26-27页」

[49]「上海世博发展集团，《城市，让生活更美好》（上海：上海世博发展集团，2013年3月），第7页」

[50]「Kathy Mulady，“重塑南湖联合社区：西雅图加快建设，旨在发展为生物科技中心”，《西雅图邮讯报》记者，2004年10月20日」http://archive.today/XT12i#selection-891.11-891.27.

[51]「西雅图市经济发展办公室，《南湖联合社区的公共和私人投资》，2012年7月」http://www.seattle.gov/EconomicDevelopment/pdf_files/SLU%20Public%20Private%20Report%20Final%202012_0703_small.pdf.

[52]「Kathy Mulady，“重塑南湖联合社区：西雅图加快建设，旨在发展为生物科技中心”」

[53]「西雅图市规划与发展部，《设计评论：南湖联合社区设计导则》，2005年5月26日」http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/dpds021312.pdf.

[54]「“南湖联合社区邻里地图”，南湖联合社区，2014年4月26日浏览」http://www.discoverslu.com/map/.

[55]「Michael Mann和Paul Sommers，《2004-2010南湖联合社区开发复兴》，（西雅图：Cyan Strategies咨询事务所联合西雅图大学出版，2011年），第11-19页」

[56]「Peter Hansen，“南湖联合社区：2013年西雅图最佳社区邻里”，《西雅图》杂志，2013年4月5日」http://www.seattlemag.com/article/south-lake-union-best-seattle-neighborhoods-2013.

[57]「Tim Dixon、Noriko Otsuka和Hirokazu Abe，“经济萧条中的城市：英国曼彻斯特和日本大阪的城市复兴以及核心棕地的案例”，2010年5月，第69页」

[58]「“难波/凑町地区”，《投资大阪》网站，2014年5月19日浏览」http://www.investosaka.jp/en/development/minami.html#box04.

[59]「David Takesuye，“难波公园”，城市土地学会开发案例研究35，no. 6（2005年1-3月）」http://ebookbrowsee.net/namba-parks-uli-case-study-pdf-d460975143.

[60]「同上」
[61]「Tim Dixon、Noriko Otsuka和Hirokazu Abe，“经济萧条中的城市：英国曼彻斯特和日本大阪的城市复兴以及核心棕地的案例”，第69页」
[62]「“城市土地学会选出9名决选者角逐亚太区2011年卓越大奖”，城市土地学会，2011年4月19日发表」http://uli.org/press-release/the-urban-land-institute-selects-nine-finalists-for-the-2011-awards-for-excellence-asia-pacific-competition/.
[63]「“公园地图”，高线公园，2014年5月23日浏览」 http://www.thehighline.org/about/park-information.
[64]「“千禧公园——艺术与建筑”，芝加哥市，2014年4月29日浏览」http://www.cityofchicago.org/city/en/depts/dca/supp_info/millennium_park_-artarchitecture.html#lurie.
[65]「Blaž Križnik，“首尔的全球化营销：竞争性城市政策与标志性城市重建”，《社会学评论》41，no. 3 (2011): 第301页」
[66]「Kee Yeon Hwang，“在首尔市中心恢复清溪川”（首尔：首尔发展研究院，2004年），第3页」http://globalrestorationnetwork.org/uploads/files/LiteratureAttachments/270_restoring-cheonggyecheon-stream-in-the-downtown-seoul.pdf.
[67]「Blaž Križnik，“首尔的全球化营销：竞争性城市政策与标志性城市重建”，《社会学评论》41，no. 3 (2011): 第302页」
[68]「Andrew C. Revkin，“蜕去铺地，展露滨水天堂”，《纽约时报》，2009年7月16日」http://www.nytimes.com/2009/07/17/world/asia/17daylight.html.
[69]「卢汉超，《霓虹灯外——20世纪初日常生活中的上海》，（伯克利：加州大学出版社，2004年），第32页」
[70]「《关于上海及周边地区的一切：1934-35 年标准指南》（1934年；香港：中国经济评论杂志社出版，2008年），第51页」
[71]「David Barboza，“万众瞩目的上海世博会”，《纽约时报》，2010年4月29日」http://www.nytimes.com/2010/04/30/world/asia/30shanghai.html?_r=0;「Jessica Beaton，“更大更好：上海外滩的回归”，CNN，2010年3月31日」http://travel.cnn.com/shanghai/none/bund-back-182534.
[72]「“历时三年改造，上海外滩全新亮相迎世博”，新华社，2010年3月28日」http://news.xinhuanet.com/english2010/china/2010-03/28/c_13227980.htm.
[73]「“巴西阿雷格里港市‘参与式预算’的经验”，联合国教科文组织，2014年5月10日浏览」http://www.unesco.org/most/southa13.htm.
[74]「Jennifer Steinhauer，“周末客流令凤凰城轻轨项目获得成功”，《纽约时报》，2009年9月19日」http://www.nytimes.com/2009/09/20/us/20rail.html.
[75]「“振兴凤凰城”计划，2014年5月5日浏览」http://www.reinventphx.org/.
[76]「Betty Reid，“‘振兴凤凰城’计划关注轻轨系统的开发”，《共和报》，2014年5月6日」http://www.azcentral.com/story/news/local/phoenix/2014/05/05/reinvent-phx-eyes-development-light-rail-system/8742745/.
[77]「Katie Johnson，“‘振兴凤凰城’计划将批准适宜步行的轻轨社区设计”，《凤凰城新时报》，2014年3月14日」http://blogs.phoenixnewtimes.com/jackalope/2014/03/phoenix_walkability_light_rail.php.
[78]「J. Wang和S. Li，“文化主导城市复兴的理想与现实”演讲稿，发表于第四届城市化国际论坛（IFoU）国际大会，阿姆斯特丹/代尔夫特（2009），第877-9页」
[79]「同上，第878页」
[80]「Jennifer Currier，“艺术营销：北京798艺术区的创建”，收录于Peter W. Daniels、K. C. Ho和Thomas A. Hutton主编的，《亚洲城市的新经济空间：从产业结构调整到文化转向》（伦敦：劳特利奇出版社，2012年），第184-201页」
[81]「同上」
[82]「J. Wang和S. Li，“文化主导城市复兴的理想与现实”演讲稿，发表于第四届城市化国际论坛（IFoU）国际大会，阿姆斯特丹/代尔夫特（2009），第884页；“隋建国个展：2012年3月3日—2012年4月14日”，佩斯北京画廊，2014年5月19日浏览」http://www.pacegallery.com/beijing/exhibitions/11162/sui-jianguo.
[83]「Peter Lehner，“中国寻求加大节能转型的力度”，自然资源保护委员会员工博客，2013年5月21日发表」http://switchboard.nrdc.org/blogs/plehner/china_looks_to_ramp_up_energy-.html.
[84]「Clare Jacobson，《中国新建博物馆》，第159页」
[85]「麦肯锡公司，“可持续发展与资源生产力：释放绿色区域的价值”pdf文件（2012年12月），第5页」
[85]「温哥华市，《最环保城市2020行动计划》[2012]，第5页」http://vancouver.ca/files/cov/Greenest-city-action-plan.pdf.
[87]「同上，第1-7页」
[88]「温哥华市，《最环保城市2020行动计划2012-2013执行更新》[2013]」http://vancouver.ca/files/cov/greenest-city-2020-action-plan-2012-2013-implementation-update.pdf.
[89]「赖德胜、蔡宁、荣婷婷，“政府的绿色投资”，收录于Xiaoxi Li和Jiancheng Pan主编的，《中国绿色发展指数报告2011》（柏林：斯伯林格出版社，2013年），第318页」
[90]「王晓东等，“中国低碳城市：特点、路线图和指标”，收录于Axel Baeumler、Ede Ijjasz-Vasquez和Shomik Mehndiratta主编的，《中国的可持续性低碳城市发展》（华盛顿特区：世界银行，2002年），第64页」
[91]「同上，第63-64页」
[92]「报告No.:PIDC210，中国上海低碳城市绿色能源方案（P127035），2013年2月17日新闻处批准/发布」http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/EAP/2013/02/18/090224b08192f42d/1_0/Rendered/INDEX/Project0Inform0hai00China000P127035.txt.
[93]「王晓东等，“中国低碳城市：特点、路线图和指标”，收录于Axel Baeumler、Ede Ijjasz-Vasquez和Shomik Mehndiratta主编的，《中国的可持续性低碳城市发展》（华盛顿特区：世界银行，2002年），第79页」
[94]「报告No.: PIDC210」
[95]「孙继伟，“后世博时期城市转型中的机遇与挑战：上海西外滩开发的思考与实践”pdf文件（2013年6月5日）」
[96]「Bruce Horovitz，“梦工厂将在上海建设娱乐综合体”，《今日美国》，2014年3月20日」http://www.usatoday.com/story/money/business/2014/03/20/dreamworks-shanghai-animation-entertainment-complex-dreamcenter/6643993/.
[97]「麦肯锡全球研究院，“城市世界：城市和消费阶层的崛起”，2012年6月，第14页」http://www.mckinsey.com/~/media/McKinsey/dotcom/Insights%20and%20pubs/MGI/Research/Urbanization/Urban%20world%20-%20Rise%20of%20the%20consuming%20class/MGI_Urban_world_Rise_of_the_consuming_class_Full_report.ashx.
[98]「Hiroyuki Shinohara，“上海泰康路田子坊的转变”演讲稿，发表于第四届城市化国际论坛国际大会，“新的城市问题：超越新自由主义的城市化”，阿姆斯特丹/代尔夫特，2009年」
[99]「“张江高科技园区”，浦东，2014年5月22日浏览」http://english.pudong.gov.cn/html/pden/pden_business_dz/Info/Detail_73180.htm.
[100]「王振寰、冷则刚，“空间产生与生产空间：北京和上海的高科技产业园”，《Cross-Currents：东亚历史与文化评论》1，no.1（2011年12月），第5-6页」
[101]「同上，第14页」
[102]「创智天地”，瑞安房地产有限公司，2014年5月22日浏览」http://www.shuionland.com/sol/tabid/145/Default.aspx.
[103]「王振寰、冷则刚，“空间产生与生产空间：北京和上海的高科技产业园”，《Cross-Currents：东亚历史与文化评论》1，no.1（2011年12月），第14页」
[104]「“城市代谢激素：奥运会遗产在赛事结束一年后加速东伦敦复兴”，《经济学人》，2013年6月22日」http://www.economist.com/news/britain/21579838-year-legacy-olympic-games-faster-revival-east-london-urbanabolic.
[105]「Nick Malkoutzis，“2004年奥运会如何引发了希腊的经济衰退”，《商业周刊》，2012年8月2日」http://www.businessweek.com/articles/2012-08-02/how-the-2004-olympics-triggered-greeces-decline.
[106]「“城市代谢激素”」
[107]「Rowan Moore，“如何通过奥运会塑造东伦敦的未来”，《卫报》，2012年8月18日」http://www.theguardian.com/artanddesign/2012/aug/19/olympic-park-regeneration-rowan-moore.
[108]「陆家嘴金融中心区（二期）开发企业，“滨江金融城”pdf文件（2014年4月28日通过电子邮件发送给本文作者）」
[109]「Robert Kloosterman，“为创造力而规划：阿姆斯特丹东码头区的转型”，收录于Ilse Helbrecht和Peter Dirksmeier主编的，《新都市主义：新市中心的生活、工作与空间》（英国萨里：阿什盖特出版社，2012年），第74页」
[110]「同上，第76页」
[111]「JinLiao Hea和Hans Gebhardt，“上海创意产业空间集群的社会文化根植性”，《社会学研究》2 no. 8，（2012年8月），第610页」

照片来源

封面 – 从左到右依次为:
– 詹滨锐
– 由Augapfel通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/qilin/527207567)
– 由@yakobusan通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/yakobusan/278128338/sizes/l/)
– 由jo.sau通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/johnas/7640667006)
– 詹滨锐
– 由Augapfel通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/qilin/527216271/sizes/l/)
– 由Bernt Rostad通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/brostad/3930730609)
– 詹滨锐
– 由Gensler提供

第3页 – (1) 詹滨锐 (2,3) 李建学

第4页 – 由Gensler提供

第6页 – 由JULIAN MASON通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/meandmyshadow/5687083870)

第8页 – 由Lars Plougmann通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/criminalintent/7171259983/sizes/l/in/photostream/)

第9页 – 詹滨锐

第11页 – (1,2,3) J. Altdorfer Photography

第12页 – (1) 由Bernt Rostad通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/brostad/3930730621) (2,3) Perry Jacobs (4) 由tyler_haglund通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/haglundt/4499589191)

第13页 – 在上海襄阳公园内跳舞，由Bert van Dijk通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/zilpho/2512629621/in/photolist-4Q2Tfn-6hQzka)

第14页 – (1,2,3) 詹滨锐

第15页 – (1,2,3,4) 由崇邦集团提供

第16页 – (1,2,3,4) 由Bjarke Ingels Group提供

第17页 – 李建学

第19页 – (1,2,3) 詹滨锐

第20页 – (1) Rachel MacCleary (2) 由Bryn Pinzgauer通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/12394349@N06/14760473400) (3) 由erwinsoo通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/erwin_soo/8569811690)

第21页 – 由FlyingOverMountains通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/ccccwuhao/5120425814)

第22页 – 由tee_eric通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/singslingfing/7477177750)

第23页 – (1,2,3,4) 交通与发展政策研究所

第24页 – (1) 由powkey通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/timothymwilliams/8208522042) (2) 由tfkt12通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/tfkt12/3953093859) (3) 由travelourplanet.com通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/travelourplanet/9732502112)

第25页 – 李建学

第26页 – 上海中心大厦建设发展有限公司

第27页 – 由Vulcan Real Estate提供

第28页 – (1,2,3) 由The Jerde Partnership提供

第29页 – 由Kyle Taylor通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/kyletaylor/3903087977/sizes/l/)

第31页 – (1,2) 由首尔市政府提供 (3) 由Yoshi通过Flickr提供 (http://www.flickr.com/photos/yoshis_world/3801346214/sizes/l/in/photostream/)

第32页 – (1) 李建学 (2,3) 詹滨锐

第33页 – 城市土地学会

第34页 – 城市土地学会

第35页 – (1,2,3,4) 城市土地学会，ULI Arizona

第36页 – (1) 由SoniaT 360.通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/soniat360/4878201049) (2) 由Leeluv通过Wikimedia提供 (http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Space-gallery_798-art-district.jpg) (3) 由David Berkowitz通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/davidberkowitz/6246272402) (4) 由ryochiji通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/ryochijiiwa/4689672028/sizes/l/in/photostream/)

第37页 – 由steveonjava通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/steveonjava/9340966571)

第39页 – (1,2,3,4) PWL Partnership Landscape Architects Inc.

第40页 – (1) L Real Estate Advisors (2,3,4) 由沪汉商务咨询提供

第41页 – 詹滨锐

第42页 – 詹滨锐

第43页 – 由瑞安集团提供

第44页 – (1) 由EG Focus通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/egfocus/6944380098/sizes/o/) (2) 由msdeegan通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/msdi/7563916594/sizes/o/) (3) 由alvin.leong通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/leonghongrui/14000779958/sizes/o/) (4) 由David Holt London通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/zongo/7683085900/sizes/o/)

第45页 – 詹滨锐

第47页 – (1) Borneo Sporenburg，由Mark Hogan通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/markhogan/5361273266/sizes/l) (2) 阿姆斯特丹图书馆，由Pat M2007通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/patmilphotos/7348321746/sizes/l) (3) The Whale，由Wojtek Gurak通过Flickr提供 (https://www.flickr.com/photos/wojtekgurak/8481178781/sizes/l)

第48页 – (1,2,3) 詹滨锐

第59页 – 城市土地学会

城市复兴移动工作坊与会嘉宾名单

2014年3月27–28日
中国・上海

Mariela Alfonzo
State of Place™，创始人

Susanne Ethridge Cannon
德保罗大学房地产部主席兼房地产中心总监

陈建邦
规划发展及设计总监，瑞安房地产发展有限公司

陈杰
教授/博士生导师，上海财经大学不动产研究所常务副所长/上海财经大学公共经济与管理学院投资系

郑秉泽
总裁及常务董事，崇邦集团&城市土地学会中国大陆主席

姜宇捷
执行董事，Aedas

周学望
中国区总监，SOM建筑设计咨询（上海）有限公司

钟增炜
副总监，AECOM

傅志强
集团总规划师&上海区域本部副总经理，万科企业股份有限公司

高慧德
创始人兼常务董事，UDP International

高爱仁
业务发展协理和开发顾问，UDP International

顾晓谕
德保罗大学

顾锡培
党工委书记，上海市徐家汇街道

关也彤
党组书记/局长，上海市徐汇区规划和土地管理局

王广强
执行董事，世邦魏理仕中国区策略顾问部

何家俊
总经理，吉宝置业（上海）

谢启德
中国区城市规划设计总监，AECOM

许怀群
中国区城市规划设计副总监，AECOM

胡宁
江苏低碳发展项目技术顾问，德国国家合作机构

詹滨锐
准合伙人/资深设计总监，美国JWDA建筑设计事务所（中国）

简必珂
作者/编辑/策展人

Brian Jan
亚洲副总裁/城市设计区域总监，AECOM

Cindy Kubitz
副总监，康沛甫建筑设计咨询（上海）有限公司

李承民
总裁，天能集团

李晓梅
副总裁，执行总监，Gensler

李彦东
房地产投资部执行董事，中信资本

林琳
博士&讲师，华东师范大学

娄艾苓
总监，SOM

卢为民
副主任，上海市土地交易中心

罗翔
研究中心主任，上海市浦东新区规划设计研究院

Tom Murphy
城市土地学会高级研究员、美国匹兹堡市前任市长（任期: 1994–2005）

聂耀中
中国区总裁/可持续发展总监，联实亚洲

潘颂瑜
副总裁/上海分公司设计总监，HOK

钱京京
中国区主任，自然资源保护协会

李建学
城市土地学会中国大陆首席代表，沪汉商务咨询总裁

史成
律师，通力律师事务所

Meredith O'Sullivan
总监，General Growth Properties

Linlin Tang
同济大学研究生

孙恂
执行董事，摩根士丹利

唐瑞麟
副总裁/合伙人，上海建言建筑设计有限公司

王笑梅
高级董事，世邦魏理仕策略顾问部，华东区

华强森
全球资深董事，麦肯锡公司

Benjamin Wood
创始人/首席设计师，上海工作室（Shanghai Studio）

吴叶秋
主任，上海市建设工程咨询行业（SCCA）

谢鹏飞
项目主任，中国可持续发展城市项目副研究员，美国自然资源保护委员会

徐帆
执行董事，上海一测建设咨询有限公司

许建
局长，上海市浦东新区规划和土地管理局

叶方
博士/局长助理，上海财经大学公共经济与管理学院/上海市普陀区住房保障和房屋管理局

叶格
资深副总裁，亚图建筑设计咨询（上海）有限公司

Qiming Ye
同济大学研究生

杨国东
中国区总经理，Jerde Partnership

俞卫锋
合伙人，通力律师事务所

章勇
业务发展总监助理，太古地产

张炯
教授兼建筑学系副主任，上海交通大学

Yujin Zhang
同济大学研究生

Qian Zhao
同济大学研究生

朱育宏
规划总监，美国JWDA建筑设计事务所（中国）

编委会成员

主席
郑秉泽
总裁及常务董事，崇邦集团&城市土地学会中国大陆主席

成员
包志远
高级董事总经理兼中国区主管，铁狮门

Susanne Ethridge Cannon
德保罗大学房地产部主席兼房地产中心总监

陈建邦
规划发展及设计总监，瑞安房地产发展有限公司

陈杰
教授/博士生导师，上海财经大学不动产研究所常务副所长/上海财经大学公共经济与管理学院投资系

周学望
中国区总监，SOM建筑设计咨询（上海）有限公司

高慧德
创始人兼常务董事，UDP International

谢启德
中国区城市规划设计总监，AECOM

李承民
总裁，天能集团

James A. Moore
高级副总裁，HDR Engineering, Inc.

Tom Murphy
城市土地学会高级研究员、美国匹兹堡市前任市长（任期：1994–2005）

李建学
城市土地学会中国大陆首席代表，沪汉商务咨询总裁

华强森
全球资深董事，麦肯锡公司

杨国东
中国区总经理，Jerde Parnership

制作团队

项目主管
李建学
城市土地学会中国大陆首席代表，沪汉商务咨询总裁

报告作者
简必珂
作者/编辑/策展人

报告编辑
许娇蕾
市场部高级经理，Jerde Parnership

Liliana Silva
Jerde Parnership

摄影
詹滨锐
准合伙人/资深设计总监，美国JWDA建筑设计事务所（中国）

项目工作人员
徐淼
高级经理，沪汉商务咨询

孙雪戈
城市土地学会中国大陆联络人

张凯云
分析师，沪汉商务咨询

报告翻译人
顾肄勤
SOM中国

郭盈
SOM中国

城市土地学会发布的报告
(中英文双语版)

1. 建设健康场所的十项原则

中文版　English Version

2. 创新型可持续发展的十大原则

中文版　English Version

3. 中国三亚咨询报告

中文版　English Version

4. 城市土地学会案例研究：大宁国际商业广场

中文版　English Version

5. 2014年中国大陆主要城市房地产投资前景分析

城市土地学会投资前景分析

中文版　English Version

Urban Land Institute　Foundation　Urban Land Institute Asia Pacific　www.uli.org

Urban Land Institute
Asia Pacific

城市土地学会亚太区
香港中环
干诺道中41号
盈置大厦16楼
uli_asiapac@uli.org

城市土地学会（英文）